

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil no. 2024TALCH17/00157 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, dix-neuf juin deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-06927 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Karin SPITZ, juge-déléguée,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

Entre

- 1) PERSONNE1.), retraité, et son conjoint,
- 2) PERSONNE2.), retraitée, demeurant tous deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 22 août 2023,

comparaissant par Maître Maximilien DI BARTOLOMEO, avocat, demeurant à ADRESSE2.),

et

PERSONNE3.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette, qui a déposé son mandat.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mai 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la précitée ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 12 juin 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de s'y présenter.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 12 juin 2024.

Faits

En date du 30 juin 2022, un compromis de vente portant sur un bâtiment à habitation, inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE2.), section C, de ADRESSE2.), numéro de cadastre NUMERO1.) soit d'une contenance totale d'environ 6 ares et 14 centiares a été signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les époux ALIAS1.) »), en tant que vendeurs, et PERSONNE3.), en tant qu'acquéreur, moyennant paiement d'un prix de 1.800.000 EUR (ci-après « le Compromis »).

Le Compromis contient une clause suspensive relative au financement du bien en stipulant que l'acquéreur dispose d'un délai d'un mois à partir de la signature du Compromis pour obtenir un prêt bancaire destiné au financement de l'acquisition, demandé auprès d'une institution bancaire.

Le Compromis prévoit encore une clause pénale de 10% pour le cas où une des parties ne comparaît pas devant le notaire pour la signature de l'acte notarié.

Par avenant au Compromis du 19 septembre 2022, les parties ont convenu que la signature de l'acte notarié, initialement prévue au plus tard pour le 31 août 2022, est reportée de deux mois, soit au 31 octobre 2022 au plus tard.

Par avenant au Compromis du 18 novembre 2022, les parties ont convenu que la signature de l'acte notarié, prévue au plus tard pour le 31 octobre 2022, est reportée de trois mois, soit au 31 janvier 2023 au plus tard.

Par avenant au Compromis du 27 janvier 2023, les parties ont convenu que la signature de l'acte notarié, prévue au plus tard pour le 31 janvier 2023, est reportée de deux mois, soit au 31 mars 2023 au plus tard.

Par courrier du 2 mai 2023, le mandataire des époux ALIAS1.) a mis le défendeur en demeure de procéder à la fixation d'une date pour passer l'acte notarié endéans la huitaine et l'a informé que faute d'avoir passé l'acte au plus tard le 25 mai 2023, ses mandants solliciteront l'application de la clause pénale prévue à l'article 7 du Compromis.

En date du 7 juin 2023, une sommation de passer l'acte notarié a été adressée à PERSONNE3.), sommation qui est restée sans suites tel qu'il résulte du procès-verbal de non-comparution du 30 juin 2023.

Par courrier du 26 juillet 2023, le mandataire des époux ALIAS1.) a constaté la résiliation unilatérale du Compromis par PERSONNE3.) et a réclamé le paiement de la pénalité de 10% du prix de vente, correspondant au montant de 180.000 EUR.

Procédure

Par exploit d'huissier du 22 août 2023, les époux ALIAS1.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

En date du 3 avril 2024, Maître Régi SANTINI a informé le tribunal qu'il a déposé mandat et qu'il n'occupe plus pour PERSONNE3.).

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 15 avril 2024, le magistrat de mise en état a invité PERSONNE3.) à constituer nouvel avocat à la Cour endéans un mois et l'a informé qu'à défaut, l'instruction pourra être clôturée à son égard et que les débats auront lieu en l'absence d'un représentant de sa part.

Par ordonnance de clôture du 29 mai 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée et l'affaire a été fixée au 12 juin 2024 pour prise en délibéré.

En date du 6 juin 2024, Maître Karin SCHMITT a fait parvenir au tribunal une constitution de nouvel avocat pour le compte d'PERSONNE3.) et a demandé la révocation de l'ordonnance de clôture.

Prétentions et moyens

Les époux ALIAS1.) demandent à voir constater la résiliation fautive unilatérale du Compromis par PERSONNE3.).

Ils sollicitent sa condamnation au paiement du montant de 180.000 EUR, montant correspondant à 10% du prix de vente au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 26 juillet 2023, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde, avec majoration

dudit taux de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent encore la condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer le montant de 350.000 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde à titre de dommage supplémentaire excédent le dommage couvert par la clause pénale.

Ils réclament encore la condamnation d'PERSONNE3.) au paiement du montant de 10.000 EUR au titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat exposés, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde, d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Ils sollicitent l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les époux ALIAS1.) font exposer qu'PERSONNE3.) n'a pas respecté ses obligations contractuelles découlant du Compromis. Aucun accord ou refus bancaire n'aurait été présenté par le défendeur endéans le délai contractuellement fixé et le défendeur ne se serait pas présenté par-devant le notaire KESSELER en vue de la signature de l'acte notarié de vente malgré sommation en ce sens.

Le défaut de signature de l'acte notarié en raison de la non-comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire aurait, suivant les termes contractuels, entraîné l'exigibilité de la clause pénale inscrite au Compromis.

Du fait de la non-comparution par-devant le notaire, PERSONNE3.) aurait unilatéralement résilié le Compromis et la clause pénale aurait vocation à s'appliquer.

Conformément aux termes du Compromis, ils seraient en droit de réclamer la clause pénale de 10%, équivalent au montant de 180.000 EUR. Une telle indemnisation n'excéderait pas le préjudice subi par le vendeur en cas de résolution de la vente.

Les époux ALIAS1.) font encore valoir un dommage excédant le montant de la clause pénale. L'article 7 du Compromis prévoirait que la partie lésée peut demander une indemnité supérieure si le préjudice devait dépasser le montant de la clause pénale. Les demandeurs affirment qu'ils ont subi un préjudice supplémentaire évalué au montant de 350.000 EUR du fait de la dépréciation de la valeur de leur immeuble suite à la situation actuelle du marché immobilier au Luxembourg. Leur immeuble ne pourrait être remis à la vente qu'à un prix substantiellement plus bas que celui figurant dans le Compromis. Ils évaluent le prix réel actuel au montant de 1.250.000 EUR.

Les demandeurs soutiennent qu'ils ont encore subi un dommage financier réel du fait du comportement fautif de la partie adverse, de sorte qu'ils réclament des dommages et intérêts de 10.000 EUR pour les frais d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Il expose qu'il a signé le compromis de vente en vue de développer un projet résidentiel en lieu et place de l'immeuble appartenant aux époux ALIAS1.). Or, en raison du contexte conjoncturel qui frappe le marché immobilier, les établissements bancaires sollicités auraient immédiatement et sans autre forme de considérations, balayé d'un revers de la main l'idée-même de concevoir un tel projet. Ainsi, il n'aurait jamais autrement entrepris des démarches en vue d'obtenir un financement bancaire.

Il se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la demande adverse.

PERSONNE3.) soulève le caractère manifestement excessif de la clause pénale et sollicite, en application de l'article 1152 du Code civil, sa réduction.

En ce qui concerne les critères à prendre en considération pour procéder à une réduction de la clause pénale, PERSONNE3.) soutient que le préjudice concrètement subi par les époux ALIAS1.) est nul. Ils ne seraient en effet pas des professionnels de l'immobilier, de sorte que l'immobilisation de leur bien ne leur porterait aucun grief. En comparant la situation respective des parties, il y aurait un appauvrissement dans son chef et un enrichissement dans le chef des époux ALIAS1.) qui garderaient par ailleurs la propriété de leur bien. Finalement, il y aurait lieu de constater que sa bonne foi est manifeste alors qu'il admet en toute sincérité avoir dû abandonner le projet immobilier qu'il comptait développer et ce, faute de perspectives économiques favorables à cet égard.

PERSONNE3.) sollicite la condamnation des époux ALIAS1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les délais et forme de la loi.

L'article 225 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « L'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ; la constitution d'avocat postérieurement à la clôture ne constitue pas, en soi, une cause de révocation (...) ».

En application de cet article et à défaut d'autres éléments justificatifs, il n'y a pas lieu de révoquer l'ordonnance de clôture 29 mai 2024, ceci d'autant plus que les dernières conclusions versées au dossier sont celles de l'ancien mandataire d'PERSONNE3.).

La vente est parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix (article 1583 du Code civil) et la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du Code civil).

Si la vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et le prix, il en est autrement s'il résulte clairement soit des termes de la convention, soit des circonstances que les parties ont voulu subordonner la formation et l'efficacité du contrat à l'accomplissement d'une formalité ou condition (Luxembourg, 31 mai 1961, P. 18, 363).

Le Compromis est conclu sous la condition suspensive suivante :

« 1. La partie acquéreuse dispose d'un délai de 1 mois (un) à compter de la signature des présentes pour obtenir un prêt bancaire destiné au financement de la présente acquisition, demandé auprès d'une institution bancaire. La partie acquéreuse avisera la partie venderesse par écrit dès l'obtention ou refus dudit prêt bancaire (...) ».

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'évènement.

L'article 1176 du Code civil dispose que lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition.

Si l'acheteur a intérêt de suspendre les effets de la vente jusqu'à l'obtention des moyens financiers pour démarrer la construction projetée afin d'éviter qu'il ne s'engage à une obligation qu'il n'aurait plus intérêt à honorer, faute d'obtenir gain de cause, le vendeur a également intérêt d'être fixé sur le sort du contrat endéans le terme convenu entre parties. En effet, la condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Aucune acceptation ou refus d'un prêt bancaire n'a été présenté par le défendeur à la date butoir retenue par les parties au contrat, de sorte que la condition est défaillie et le compromis de vente est en principe caduc. En effet, la défaillance de la condition empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté (Jurisclasseur, Code civil, Art.1181 et 1182, Fasc. 47, n° 35).

Il convient cependant de prendre en compte l'article 1178 du Code civil aux termes duquel, « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement ».

L'article 1178 du Code civil crée à charge du débiteur qui s'engage sous une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Par conséquent, le débiteur doit entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir et il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires dans ce but. Les juges du fond apprécient souverainement si le débiteur a rapporté la preuve de l'accomplissement des diligences requises au vœu de l'article 1178 du Code civil en vue de l'obtention du crédit pour le financement de l'immeuble acquis suivant compromis de vente (Cassation, 14 juillet 2009, n° 50/09, Pas. 34, 413).

PERSONNE3.) est en aveu de ne pas avoir entrepris la moindre démarche officielle auprès d'un institut financier en vue de se faire accorder un prêt bancaire, son affirmation que « *les établissements bancaires sollicités par le concluant ont immédiatement, et sans autre forme de considérations, balayé d'un revers de la main l'idée même de concevoir un tel projet* » n'étant étayée par aucune pièce.

Dans la mesure où il résulte de ce qui précède que le défendeur reste en défaut de prouver qu'il a entrepris les diligences nécessaires pour que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire puisse s'accomplir, le tribunal retient que la condition suspensive est réputée accomplie conformément à l'article 1178 du Code civil et le contrat de vente est à considérer comme définitif entre les parties.

Les époux ALIAS1.) réclament le paiement du montant de 180.000 EUR à titre de clause pénale en raison de la résiliation du Compromis par le défendeur.

Suivant l'article 7 du Compromis intitulé « *Clause pénale* » : « *Si l'acte n'est pas signé en raison de la non-comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique, l'autre partie aura le droit de :*
notifier à la partie défaillante, par lettre recommandée, la résiliation de plein droit de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas payer à l'autre partie une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire, dont le montant est fixé à 10% du prix de vente du bien immobilier, sans préjudice du droit de demander une indemnité supérieure si le préjudice devait dépasser le montant de la clause pénale (...) ».

Les époux ALIAS1.) ont, par courrier du 26 juillet 2023, après avoir constaté sa non-comparution par-devant le notaire pour la signature de l'acte de vente authentique, notifié la résiliation de plein droit du Compromis au défendeur, de sorte que c'est à bon droit qu'ils entendent se voir allouer le montant de 180.000 EUR à titre de clause pénale, montant correspondant à 10% du prix de vente fixé.

PERSONNE3.) demande à voir réduire la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil en ce que le montant serait excessif.

L'article 1152 du Code civil dispose que « *Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages et intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ni moindre. Néanmoins, le juge peut*

modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite ».

Il est admis qu'en matière de pénalités conventionnelles, le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

En raison du caractère comminatoire qui lui est propre, une clause pénale n'est pas à qualifier de manifestement excessive en raison du seul fait qu'elle est supérieure au dommage subi.

En effet, il convient de rappeler que la clause pénale n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat.

Il est de jurisprudence qu'une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste mais qui serait simplement supérieure au préjudice subi, doit être irréductible.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle présente un caractère manifestement excessif ou dérisoire.

Pour ce faire, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs.

Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Un autre critère est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur: il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième critère est l'appréciation de la bonne foi du débiteur : il peut être injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour d'appel, 14 novembre 2007, no 31979 du rôle; 13 février 2008, no 32290 du rôle).

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle. (Cour, 29 octobre 1997, n° 17996 du rôle).

Le tribunal constate tout d'abord que l'indemnité forfaitaire convenue entre parties de 10% du prix de vente correspond à une pratique habituelle en matière de compromis de vente d'immeubles au Luxembourg. En outre, PERSONNE3.) reste en défaut de justifier que la clause pénale telle que stipulée est manifestement excessive. Le simple fait d'indiquer que les époux ALIAS1.) n'ont pas subi de préjudice est insuffisant.

Concernant la condition de bonne foi, force est de constater qu'PERSONNE3.) n'a, suite à la signature du Compromis, pas entrepris la moindre démarche auprès d'un établissement bancaire en vue de financer son projet. Il ne ressort par ailleurs d'aucune pièce qu'il ait pris contact avec les demandeurs entre le moment de la signature du compromis de vente en date du 30 juin 2022 et la sommation de passer acte du 7 juin 2023 pour leur fournir des explications sur son inaction. Même après avoir été assigné en justice, il ne présente pas d'explication convaincante sur les raisons de son inaction auprès des banques. La bonne foi dans son chef fait partant défaut.

Il n'existe en l'espèce aucun élément particulier de nature à justifier une réduction.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux époux ALIAS1.) le montant de 180.000 EUR au titre de la clause pénale stipulée dans le Compromis signé entre parties avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 juillet 2023 jusqu'à solde.

Conformément à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

Les parties se sont, dans le cadre du prédit article 7 intitulé « *Clause pénale* », réservées le droit de demander une indemnité supérieure si le préjudice devait dépasser le montant de la clause pénale.

Les époux ALIAS1.) réclament actuellement de ce chef le montant de 350.000 EUR au motif que suite à une dépréciation de la valeur de leur immeuble s'élevant actuellement au montant de 1.250.000 EUR et suite à l'allocation de la clause pénale de 180.000 EUR, un préjudice de 350.000 EUR subsiste dans leur chef.

A défaut pour eux de verser la moindre pièce à l'appui de leur demande, notamment en relation avec la valeur actuelle de leur immeuble, ils restent en défaut de rapporter la preuve de la réalité de leur préjudice de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande y afférente.

Les époux ALIAS1.) demandent encore le montant de 10.000 EUR sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil en réparation du préjudice subi en raison des frais d'avocat qu'ils ont dû exposer.

Les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Un principe de droit incoercible est que le préjudice résultant d'une faute, quelle qu'elle soit, doit être réparé par l'auteur de la faute et cette réparation doit être totale. Les frais

de défense constituent à l'évidence un dommage réparable et l'indemnisation de la victime ne sera totale si elle est amputée de ces frais de défense ou s'il en a coûté au justiciable de faire reconnaître son droit. Le droit à la réparation intégrale du dommage justifie la réputation des frais de défense, dont les honoraires d'avocat.

Le fait qu'PERSONNE3.) n'a pas payé la clause pénale malgré avoir commis une faute contractuelle engendrant la résolution du compromis de vente, est une faute qui a engendré des frais d'avocat à charge des époux ALIAS1.) qui ont dû charger un avocat pour se faire représenter devant le tribunal d'arrondissement.

A défaut cependant pour les époux ALIAS1.) de verser des pièces à l'appui de leur demande, ils restent en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice dans leur chef.

Ils sont partant à débouter de leur demande.

Les époux ALIAS1.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Lorsque l'on est sur le terrain de la faute, c'est l'intégralité du préjudice subi qui doit être réparé, tandis que sur celui de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, des considérations d'équité interviennent pour la fixation de l'indemnité.

Il serait inéquitable de laisser à la charge des époux ALIAS1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer afin d'agir en justice.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de condamner le défendeur à leur payer le montant de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Vu l'issue du litige, PERSONNE3.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies, de sorte que la demande en exécution provisoire du présent jugement n'est pas fondée.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu à révocation de l'ordonnance de clôture du 29 mai 2024,

la dit partiellement fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 180.000 EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 juillet 2023 jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

en déboute pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en indemnisation de leur préjudice résultant de leurs frais d'avocat,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.