

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00202 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, seize octobre deux mille vingt-quatre.

Numéros TAL-2020-07603 et TAL-2020-07583 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Julie Michaelis, premier juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

I. (rôle TAL-2020-07603)

E n t r e

1) PERSONNE1.), directeur de société, et son épouse

2) PERSONNE2.), employée privée,
les deux demeurant 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 31 août 2020,

parties défenderesses sur reconvention

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant PERSONNE3.) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

II. (rôle TAL-2020-07583)

E n t r e

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie demanderesse 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 1^{er} septembre 2020,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant PERSONNE3.) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit NILLES,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 5 juin 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 18 septembre 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 des plaidoiries du 18 septembre 2024.

Exposé des faits et de la procédure

Le 22 avril 2020, une entrevue a eu lieu dans les bureaux de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.) SARL** ») entre PERSONNE3.), gérant de la société SOCIETE1.) SARL, PERSONNE1.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), concernant deux parcelles sises au lieu-dit, ADRESSE4.) et ADRESSE5.), situées sur le territoire de la commune de ADRESSE6.), section ADRESSE7.), répertoriées au cadastre sous le numéro NUMERO3.), propriété de la société SOCIETE1.) SARL.

Se prévalant de la qualité d'acquéreurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ensemble les « **consorts ALIAS1.)** ») ont, par courrier recommandé de leur conseil du 28 avril 2020, mis en demeure la société SOCIETE1.) SARL de signer dans les huit jours le compromis de vente relatif à la parcelle sise au lieu-dit, ADRESSE4.), située sur le territoire de la commune de ADRESSE6.), section ADRESSE7.), répertoriée au cadastre sous le numéro NUMERO3.).

Par courrier recommandé de son conseil du même jour, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE3.) SARL** ») a mis en demeure la société SOCIETE1.) SARL de signer dans un délai de huit jours le compromis de vente portant sur la parcelle sise au lieu-dit, ADRESSE5.), située sur le territoire de la commune de ADRESSE6.), répertoriée au cadastre sous le numéro NUMERO3.).

Par courrier officiel de son conseil du 13 mai 2020, la société SOCIETE1.) SARL a contesté avoir consenti à la vente des parcelles litigieuses aux consorts ALIAS1.) d'une part, et à la société SOCIETE3.) SARL d'autre part.

Par lettre du 6 novembre 2020, la société SOCIETE1.) SARL a porté plainte à l'encontre des consorts ALIAS1.) d'une part, et de la société SOCIETE3.) SARL d'autre part, du chef notamment de tentative de chantage et d'escroquerie et s'est constituée partie civile.

Par exploit d'huissier du 31 août 2020, les consorts ALIAS1.) ont fait assigner la société SOCIETE1.) SARL devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en constatation de la vente de la parcelle sise au lieudit ADRESSE4.) à ADRESSE7.) sur le territoire de la commune de ADRESSE6.), répertoriée au cadastre sous le numéro NUMERO3.) et pour voir ordonner sous astreinte la passation de l'acte authentique relatif à ladite vente.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2020-07603.

Par exploit d'huissier du 1^{er} septembre 2020, la société SOCIETE3.) SARL a fait assigner la société SOCIETE1.) SARL devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en constatation de la vente de la parcelle sise au lieudit ADRESSE5.) à ADRESSE7.) sur le territoire de la commune de ADRESSE6.), répertoriée au cadastre sous le numéro NUMERO3.) et pour voir ordonner sous peine d'astreinte la passation de l'acte authentique relatif à ladite vente.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2020-07583.

Ces deux affaires ont été jointes.

Par lettre du 10 février 2021, la société SOCIETE3.) SARL, d'une part, et les consorts ALIAS1.), d'autre part, ont porté plainte à l'encontre de Monsieur PERSONNE4.) du chef de faux témoignage.

Statuant par un seul et même jugement n°2021TALCH17/00144 du 9 juin 2021, le tribunal de céans a ordonné le sursis à statuer dans l'attente de la suite à donner d'une part à la plainte de la société SOCIETE1.) SARL, et d'autre part à la plainte des consorts ALIAS1.) et de la société SOCIETE3.) SARL.

Le 27 avril 2022, le juge d'instruction a rendu une ordonnance de non informer concernant la plainte des consorts ALIAS1.) et de la société SOCIETE3.) SARL.

Le 19 décembre 2022, le juge d'instruction a rendu une ordonnance de non informer concernant la plainte de la société SOCIETE1.) SARL.

Par jugement n°2024TALCH17/00123 du 15 mai 2024, le tribunal de céans a révoqué l'ordonnance de clôture de l'instruction et a invité le mandataire des consorts ALIAS1.) et de la société SOCIETE3.) SARL à produire aux débats les pièces dont mention est faite dans ses conclusions notifiées en cause.

Prétentions et moyens

Aux termes de leurs conclusions, **les consorts ALIAS1.)** demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

A titre principal

- dire parfaite la vente de la parcelle sise au lieudit ADRESSE4.) à ADRESSE7.), répertoriée au cadastre de la commune de ADRESSE6.) sous le numéro NUMERO3.), au prix de 460.000 EUR ;
- ordonner la passation de l'acte de vente dans le délai de 48 heures à compter du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 EUR par jour de retard ;

A titre subsidiaire

- résilier le contrat de vente du 22 avril 2020 conclu par la société SOCIETE1.) SARL avec un tiers acquéreur ;
- condamner la société SOCIETE1.) SARL à leur payer la somme de 50.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice résultant de la perte de chance d'acquérir le terrain, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;
- condamner la société SOCIETE1.) SARL à leur payer la somme de 15.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour la réparation de leur préjudice moral, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;

A titre plus subsidiaire

- condamner la société SOCIETE1.) SARL à leur payer la somme de 15.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice moral sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour rupture abusive des pourparlers, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;

Sur les demandes reconventionnelles

- débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;
- débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 20.000 EUR à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil ;

Demandes accessoires

- condamner la société SOCIETE1.) SARL à leur payer la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui le demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leurs prétentions, les consorts ALIAS1.) font valoir, à titre principal, au visa des dispositions de l'article 1583 du Code civil avoir conclu avec la société SOCIETE1.) SARL un accord sur la chose et le prix rendant la vente parfaite. Ils exposent avoir été contactés par PERSONNE4.) agissant comme apporteur d'affaires pour compte de la société SOCIETE1.) SARL, concernant la vente de deux parcelles sises au lieudit ADRESSE4.) et ADRESSE5.) à ADRESSE7.) répertoriées au cadastre de la commune de ADRESSE6.) sous le numéro NUMERO3.). Ils soutiennent que lors d'une entrevue dans ses bureaux le 22 avril 2020 en présence de PERSONNE4.), d'un dénommé PERSONNE5.) et de son gérant, PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) SARL a consenti à leur vendre la parcelle sise au lieudit ADRESSE4.) à ADRESSE7.), répertoriée au cadastre de la commune de ADRESSE6.) sous le numéro NUMERO3.) au prix de 460.000 EUR.

Ils indiquent avoir été informés lors de cette entrevue de l'existence du mandat conféré par la société SOCIETE1.) SARL à l'agence immobilière SOCIETE4.) pour la vente de la parcelle litigieuse et indiquent s'être engagés à acquitter la commission de l'agence immobilière lors de la passation de l'acte de vente. Ils précisent encore avoir été chargés le même jour par la société SOCIETE1.) SARL de la rédaction du compromis de vente.

S'agissant de la preuve de la vente qu'ils allèguent, les consorts ALIAS1.) entendent s'appuyer sur les déclarations d'PERSONNE5.) qu'ils produisent aux débats ainsi que sur un échange de messages WhatsApp avec PERSONNE4.).

A titre subsidiaire, les consorts ALIAS1.) formulent une demande en résiliation judiciaire du contrat de vente conclu le 22 avril 2020 entre la société SOCIETE1.) SARL et un tiers acquéreur. Se basant sur les dispositions de l'article 1147 du Code civil, ils exposent avoir subi un préjudice résultant de la perte de chance d'acquérir ladite parcelle dont ils demandent réparation à hauteur de 50.000 EUR.

Ils allèguent encore l'existence d'un préjudice moral résultant des tracasseries qui leur ont été causées et dont ils demandent réparation par l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 15.000 EUR.

Dans l'hypothèse où aucune vente ne serait intervenue le 22 avril 2020, les consorts ALIAS1.) font valoir à titre plus subsidiaire, au visa des dispositions de l'article 1382 du Code civil, que la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.) SARL est engagée. Ils reprochent à la société SOCIETE1.) SARL une rupture abusive des pourparlers. Ils ajoutent avoir été démarchés par un apporteur d'affaires agissant pour compte de la société SOCIETE1.) SARL et avoir été chargés lors de l'entrevue du 22 avril 2020 de la rédaction du compromis de vente.

Pour résister à la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts formée à leur encontre par la société SOCIETE1.) SARL, les consorts ALIAS1.)

contestent toute faute dans leur chef. Ils précisent n'avoir commis aucun abus et avoir agi sans aucune intention malveillante.

Aux termes de ses conclusions, **la société SOCIETE3.) SARL** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

A titre principal

- dire parfaite la vente de la parcelle sise au lieudit ADRESSE5.) à ADRESSE7.), répertoriée au cadastre de la commune de ADRESSE6.) sous le numéro NUMERO3.) au prix de 550.000 EUR ;
- ordonner la passation de l'acte de vente dans le délai de 48 heures à compter du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 EUR par jour de retard ;

A titre subsidiaire

- résilier le contrat de vente du 22 avril 2020 conclu par la société SOCIETE1.) SARL avec un tiers acquéreur ;
- condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui payer la somme de 50.000 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant de la perte de chance d'acquérir le terrain, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;
- condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui payer la somme de 15.000 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;

A titre plus subsidiaire

- condamner la société SOCIETE1.) SARL à leur payer la somme de 15.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice moral sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour rupture abusive des pourparlers, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice ;

Sur les demandes reconventionnelles

- débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 10.000 EUR et de 4.071,60 EUR à titre de dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;
- débouter la société SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle en paiement de la somme de 20.000 EUR à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil ;

Demandes accessoires

- condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui payer la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Etant donné que la société SOCIETE3.) SARL formule des prétentions et moyens analogues à ceux des consorts ALIAS2.), il sera renvoyé aux prétentions et moyens des consorts ALIAS1.) exposés ci-avant.

Aux termes de ses conclusions notifiées en cause, la **société SOCIETE1.) SARL**, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, demande de :

- débouter les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE3.) SARL de l'intégralité de leurs demandes ;
- à titre reconventionnel, condamner les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE3.) SARL solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 10.000 EUR en réparation du préjudice moral, avec les intérêts légaux à compter du jour de ses conclusions du 26 septembre 2023 ;
- condamner les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE3.) SARL solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 4.071,60 EUR correspondant aux frais d'avocat exposés ;
- condamner les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE3.) SARL solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 20.000 EUR à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil ;
- condamner les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE3.) SARL solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE3.) SARL solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Maximilian Di BARTOLOMEO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) SARL s'oppose aux demandes tendant à voir constater les ventes parfaites, faisant valoir n'avoir jamais consenti à vendre les parcelles litigieuses aux parties demanderesses. Elle fait valoir qu'aucun contrat de vente, ni oral, ni écrit n'a

jamais été conclu. Elle conteste également avoir formulé une promesse de vente. La société SOCIETE1.) SARL soutient avoir informé les parties demanderesse lors de l'entrevue du 22 avril 2020 du mandat confié à l'agence SOCIETE4.) tout en précisant qu'une éventuelle vente des parcelles litigieuses ne pouvait le cas échéant intervenir que par l'intermédiaire de cette dernière.

A l'appui de ses contestations, la société SOCIETE1.) SARL se prévaut notamment d'un courrier recommandé de son conseil du 13 mai 2020 adressé aux consorts ALIAS1.) dans lequel elle s'est opposée à leurs demandes de signature du compromis de vente ainsi que de la plainte avec constitution de partie civile pour faux témoignage qu'elle a déposée à l'encontre d'PERSONNE5.).

Au visa des dispositions de l'article 1341 du Code civil, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir qu'il n'est pas satisfait aux exigences probatoires prévues par ces dispositions, les consorts ALIAS1.), d'une part, et la société SOCIETE3.) SARL, d'autre part, n'étant pas en mesure de produire un contrat de vente écrit.

Elle observe en outre que l'attestation testimoniale d'PERSONNE5.) sur laquelle les parties demanderesse entendent s'appuyer est contredite par les déclarations de PERSONNE4.) qu'elle produit aux débats.

La société SOCIETE1.) SARL conteste finalement avoir confié à PERSONNE4.) un mandat d'apporteur d'affaires.

Au soutien de sa demande reconventionnelle en réparation de son préjudice, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir que la responsabilité délictuelle des parties demanderesse est engagée sur base des dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle évalue à 4.071,60 EUR le montant des frais d'avocat exposés dont elle demande réparation au titre de son préjudice matériel et à 10.000 EUR le montant des dommages et intérêts qu'elle sollicite en réparation de son préjudice moral.

Au soutien de sa demande reconventionnelle en réparation sur base des dispositions de l'article 6-1 du Code civil, la société SOCIETE1.) SARL reproche aux parties demanderesse d'avoir agi en justice avec une intention malicieuse et malveillante. Elle expose avoir injustement subi des soucis et tracas qu'elle entend voir réparer par l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 20.000 EUR.

Motivation

1. Sur les demandes des consorts ALIAS1.) et de la société SOCIETE3.) SARL à l'encontre de la société SOCIETE1.) SARL
 - Sur la demande principale relative à l'existence d'un contrat de vente :

Aux termes de l'article 1134 du Code civil « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.* »

Ce principe impose aux parties contractantes de respecter la volonté commune telle qu'elle est exprimée dans le contrat.

Selon l'article 1582 du Code civil « *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé* » et l'article 1583 du même code ajoute qu'elle « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ».

Il résulte par ailleurs de l'alinéa 1^{er} de l'article 1589 du Code civil que « *La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.* »

Il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Aux termes de l'article 1341 du Code civil, tout contrat d'une valeur supérieur à 2.500 EUR doit être prouvé par écrit.

Cette règle exigeant la preuve littérale reçoit toutefois exception notamment lorsque le contrat dont l'existence est contestée est de nature commerciale dans le chef du co-contractant exerçant une activité commerciale.

Dans ce cas, la preuve de l'obligation peut être rapportée par tous moyens.

En l'espèce, il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) SARL est une société commerciale de sorte que la preuve de l'existence du contrat de vente allégué est libre à son égard.

En l'occurrence, pour faire la preuve du contrat de vente allégué, les consorts ALIAS1.) produisent aux débats notamment une attestation testimoniale d'PERSONNE5.), ainsi que des échanges WhatsApp et de courriels entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.).

S'agissant des échanges WhatsApp produits aux débats (pièce n°1 en demande), intervenus avec une personne dont rien n'établit qu'elle avait le pouvoir d'agir au nom de la société SOCIETE1.) SARL, les propos qu'ils contiennent, contrairement aux allégations des consorts ALIAS1.), ne font pas la preuve de l'existence du contrat de vente allégué. S'il ressort de ces échanges dont la plupart sont antérieurs au 22 avril 2020, date à laquelle la vente aurait été conclue, que PERSONNE1.) s'est à un moment donné intéressé à l'acquisition de parcelles à vendre situées à ADRESSE6.) et concernant lesquelles il a obtenu des informations ainsi que des plans de la part de PERSONNE4.), à aucun moment en revanche il n'est question dans les propos échangés

d'un accord de vente intervenu entre les conjoints ALIAS1.) et la société SOCIETE1.) SARL. Ces échanges sont ainsi inopérants à établir la vente alléguée.

S'agissant des déclarations d'PERSONNE5.) (pièce n°4 en demande), il y a lieu de relever que si celui-ci confirme avoir été présent lors de l'entrevue ayant eu lieu le 22 avril 2020 dans les bureaux de la société SOCIETE1.) SARL, déclarant que PERSONNE3.), gérant de la société SOCIETE1.) SARL, aurait consenti à céder les parcelles litigieuses au prix de 960.000 EUR augmenté d'une commission de 50.000 EUR en faveur de PERSONNE4.), ces déclarations sont toutefois contredites par celles de PERSONNE4.), également produites aux débats (pièce n°4 en défense). Il ressort des déclarations de PERSONNE4.) déclarant avoir été également présent lors de l'entrevue du 22 avril 2020 dans les bureaux de la société SOCIETE1.) SARL, que « *Monsieur PERSONNE3.) a clairement expliqué lors de cette réunion que SOCIETE4.) avait un mandat de vente exclusif pour les deux terrains et que SOCIETE4.) avait déjà trouvé deux acquéreurs qui devraient signer les compromis au plus tôt le 27 avril 2020. M. PERSONNE6.) n'a jamais donné son accord à vendre lors de la réunion, mais indiqué à plusieurs reprises, que SOCIETE4.) avait déjà des acquéreurs et qu'il fallait attendre avant d'entamer des négociations. (...)*

Aucune promesse de vente n'a été formulée par SOCIETE1.) lors du rendez-vous le 22 avril 2020 (...). »

Au vu des attestations contradictoires produites aux débats, l'existence du contrat de vente allégué par les conjoints ALIAS1.) n'est pas non plus établie sur cette base.

La preuve de l'existence du contrat de vente allégué n'est pas d'avantage rapportée par le courriel adressé le 20 avril 2020 par PERSONNE4.) à PERSONNE1.) (pièce n°2 en demande). Ce courriel, envoyé deux jours avant l'entrevue du 22 avril 2020, émanant comme les échanges WhatsApp d'une personne n'ayant pas le pouvoir d'agir au nom de la société SOCIETE1.) SARL, et dont au demeurant le message est limité à l'envoi d'un plan des parcelles litigieuses, ne saurait être interprété comme un accord de vente de la part de la société SOCIETE1.) SARL.

En l'occurrence, aucune des pièces produites aux débats ne démontre l'existence d'un accord de vente intervenu lors de l'entrevue du 22 avril 2020 entre la société SOCIETE1.) SARL et les conjoints ALIAS1.), portant sur la parcelle sise au lieudit ADRESSE4.) à ADRESSE7.) sur le territoire de la commune de ADRESSE6.), répertoriée au cadastre sous le numéro NUMERO3.) au prix de 460.000 EUR.

L'existence même d'une simple offre de vente susceptible d'avoir été acceptée par les conjoints ALIAS1.) demeure également non prouvée.

Par suite, et contrairement aux allégations des conjoints ALIAS1.), il y a lieu de retenir qu'aucune rencontre des volontés n'est intervenue permettant de caractériser une vente parfaite au sens des articles 1134 et 1583 du Code civil.

En conséquence, les demandes des conjoints ALIAS1.) tendant à voir déclarer la vente parfaite et à ordonner sa réalisation sous astreinte seront donc rejetées.

Pour faire la preuve du contrat de vente qu'elle allègue, la société SOCIETE3.) SARL entend se baser sur les mêmes pièces que celles produites aux débats par les consorts ALIAS1.), à savoir notamment une attestation testimoniale d'PERSONNE5.), ainsi que des échanges WhatsApp et de courriels entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.).

S'agissant du lien entre la société SOCIETE3.) SARL et PERSONNE1.), il ressort de l'assignation du 1^{er} septembre 2020 que ce dernier agirait en tant que « promoteur » de la société SOCIETE3.) SARL, sans qu'il soit toutefois précisé ce qu'il faut comprendre par ce terme et notamment si PERSONNE1.) a le pouvoir de représenter la société SOCIETE3.) SARL ou pas.

En l'absence de toute autre précision, le lien entre la société SOCIETE3.) SARL et PERSONNE1.) n'est dès lors pas établi.

Pour le surplus et au vu des pièces versées, les demandes de la société SOCIETE3.) SARL tendant à voir déclarer la vente parfaite et à ordonner sa réalisation sous astreinte seront rejetées pour les mêmes motifs que ceux énoncés ci-avant concernant la demande des consorts ALIAS1.).

- Sur les demandes subsidiaires en résiliation du contrat de vente du 22 avril 2020 et en paiement de dommages et intérêts :

Il appartient à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, les consorts ALIAS1.) supportent la charge de la preuve des faits qu'ils allèguent.

Les consorts ALIAS1.) font état d'un contrat de vente conclu le 22 avril 2020 entre la société SOCIETE1.) SARL et un tiers acquéreur, sans en verser la moindre preuve.

Ainsi, l'existence du contrat dont ils demandent la résiliation n'est pas démontrée.

Par conséquent, la demande en résiliation judiciaire sera rejetée.

Pour les mêmes motifs, les demandes en réparation du préjudice qu'ils allèguent avoir subi en raison de la vente dont l'existence n'est pas établie seront également rejetées.

Les demandes analogues en paiement de dommages et intérêts et en résiliation judiciaire de la société SOCIETE3.) SARL seront rejetées pour les mêmes motifs que ceux énoncés ci-dessus.

- Sur la demande plus subsidiaire en paiement de dommages et intérêts au titre d'une rupture abusive des pourparlers :

Selon l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Selon le principe de la liberté contractuelle, il existe un droit de rupture unilatérale des pourparlers précontractuels, de sorte que les négociateurs conservent tout au long des discussions la liberté de contracter ou de les rompre.

Il s'ensuit que la rupture des pourparlers ne peut être en soi considérée comme fautive.

La rupture ne devient fautive que lorsqu'elle est abusive. La responsabilité encourue lors de pourparlers, servant de fondement à la caractérisation d'un abus, est de nature délictuelle en application des articles 1382 et suivants du Code civil.

Un abus dans la rupture est notamment caractérisé, dès lors que son auteur a rompu brutalement des négociations engagées.

En l'espèce, les consorts ALIAS1.) justifient par les pièces produites en cause avoir échangé avec PERSONNE4.) qui n'avait pas le pouvoir d'agir au nom de la société SOCIETE1.) SARL, et avoir convenu par son intermédiaire d'une entrevue ayant eu lieu le 22 avril 2020 avec le représentant de la société SOCIETE1.) SARL afin d'échanger sur la vente des parcelles litigieuses.

La société SOCIETE1.) SARL étant étrangère à l'ensemble des échanges versés aux débats et celle-ci contestant en défense avoir entamé des négociations lors de l'entrevue du 22 avril 2020, les éléments produits aux débats sont insuffisants à établir l'existence de pourparlers intervenus entre la société SOCIETE1.) SARL et les consorts ALIAS1.).

Il se déduit de ces éléments que les consorts ALIAS1.) restent en défaut d'établir une rupture abusive par la société SOCIETE1.) SARL des pourparlers qu'ils allèguent.

En conséquence, la demande en paiement de dommages et intérêts des consorts ALIAS1.) pour rupture abusive des pourparlers sera rejetée.

Pour les mêmes motifs, la société SOCIETE3.) SARL sera également déboutée de sa demande analogue en dommages et intérêts pour rupture abusive des pourparlers.

2. Sur les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) SARL à l'encontre des consorts ALIAS1.) et de la société SOCIETE3.) SARL

- Sur la demande reconventionnelle basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil :

Selon l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

La responsabilité délictuelle suppose démontrés une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

En l'espèce, aux termes de ses conclusions, la société SOCIETE1.) SARL se borne à reprocher aux parties demanderesse leur « façon de procéder », sans autre précision.

Ce simple reproche qui n'est étayé par aucun élément circonstancié est insuffisant à caractériser l'existence d'une faute dans le chef des parties demanderesse.

En conséquence, la demande reconventionnelle en réparation basée sur les dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil sera rejetée.

- Sur la demande reconventionnelle basée sur l'article 6-1 du Code civil :

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, pour engager la responsabilité de l'auteur d'un abus de droit, l'acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Le droit d'accès au juge est un principe fondamental. Il en résulte que l'exercice d'une action en justice constitue, en principe, un droit, et ne peut dégénérer en abus que dans des circonstances particulières le rendant fautif.

Cette faute est caractérisée si l'attitude du plaideur révèle une intention de nuire, une mauvaise foi ou une intention dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable dans l'introduction de l'action en justice ou dans l'exercice du droit d'appel.

En l'espèce, il est reproché aux parties demanderesse d'avoir agi en justice alors qu'elles auraient été prévenues que leurs actions étaient vouées à l'échec.

Toutefois, la mauvaise appréciation que les consorts ALIAS1.) ont pu faire de leur droit d'agir en justice, est insuffisante à caractériser un abus de droit.

En conséquence, à défaut d'éléments de nature à caractériser un abus de droit, la demande reconventionnelle en réparation basée sur les dispositions de l'article 6-1 du Code civil sera également rejetée.

3. Sur les demandes accessoires

- Sur l'indemnité de procédure :

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.
L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, les considérations d'équité commandent qu'il soit fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure.

La solidarité ne se présume pas. Elle est soit légale, soit conventionnelle.

En l'espèce, à défaut de justifier de l'existence d'une solidarité entre les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE3.) SARL, la société SOCIETE1.) SARL sera déboutée de sa demande de condamnation solidaire.

L'existence d'une obligation *in solidum* n'est pas non plus justifiée.

En conséquence, il y a lieu de condamner les consorts ALIAS1.) à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Il y a encore lieu de condamner la société SOCIETE3.) SARL à payer à la société SOCIETE1.) SARL la somme de 1.500 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Les consorts ALIAS1.) et la société SOCIETE3.) SARL seront quant à eux déboutés de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure.

- Sur les frais et dépens :

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais et dépens des instances inscrites sous le numéro TAL-2020-07603 et sous le numéro TAL-2020-07583 du rôle et de les imposer pour moitié aux consorts ALIAS1.) et pour moitié à la société SOCIETE3.) SARL, à chaque fois avec distraction au profit de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

- Sur l'exécution provisoire :

Au vu de l'issue du litige, les demandes des consorts ALIAS1.), de la société SOCIETE3.) SARL et de la société SOCIETE1.) SARL à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement sont sans objet.

Par ces motifs

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

statuant en continuation du jugement n°2021TALCH17/00144 du 9 juin 2021 et du jugement n°2024TALCH17/00123 du 15 mai 2024,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE7.) de leurs demandes principales tendant à voir dire parfaite la vente de la parcelle sise au lieudit ADRESSE4.) à ADRESSE7.) sur le territoire de la commune de ADRESSE6.), répertoriée au cadastre sous le numéro NUMERO3.) au prix de 460.000 EUR et à ordonner sa réalisation sous astreinte,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE7.) de leurs demandes subsidiaires en résiliation judiciaire du contrat de vente et en réparation de ce chef,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE7.) de leur demande plus subsidiaire en dommages et intérêts pour rupture abusive des pourparlers,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande principale tendant à voir dire parfaite la vente de la parcelle sise au lieudit ADRESSE5.) à ADRESSE7.) sur le territoire de la commune de ADRESSE6.), répertoriée au cadastre sous le numéro NUMERO3.) au prix de 550.000 EUR et à ordonner sa réalisation sous astreinte,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de ses demandes subsidiaires en résiliation judiciaire et en dommages et intérêts de chef,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de sa demande plus subsidiaire en dommages et intérêts pour rupture abusive des pourparlers,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil,

condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE7.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
déboute PERSONNE1.) et PERSONNE7.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il y a lieu de faire masse des frais et dépens des instances inscrites sous le numéro TAL-2020-07603 et sous le numéro TAL-2020-07583 du rôle,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE7.) aux frais et dépens des instances dont il est fait masse à hauteur de la moitié, avec distraction au profit de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux frais et dépens des instances dont il est fait masse à hauteur de la moitié, avec distraction au profit de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

dit sans objet les demandes tendant à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.