

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00226

Audience publique du mercredi, vingt-neuf octobre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-02986 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, vice-président,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), et
2) PERSONNE2.),
demeurant à F-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 5 avril 2024,

comparaissant par Maître Christophe BRAULT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE3.), demeurant à B-ADRESSE2.),

PERSONNE4.), demeurant à B-ADRESSE3.),

PERSONNE5.), demeurant à D-ADRESSE4.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

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

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 28 mai 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de la présente affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 8 octobre 2025.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ils ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

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

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 octobre 2025.

Faits

Le litige a trait à l'indemnisation d'un préjudice résultant d'une rupture de pourparlers, menés par l'intermédiaire de la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.) » ou « l'agence immobilière »), entre PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après « les consorts ALIAS1.) ») en tant que vendeurs d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts ALIAS2.) ») en tant qu'acquéreurs d'autre part et portant sur un immeuble sis à L-ADRESSE5.).

Procédure

Par exploit d'huissier du 5 avril 2024, les consorts ALIAS2.) ont fait donner assignation aux consorts ALIAS1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens des parties

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A

défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées. »

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusion.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, les consorts ALIAS2.) ont notifié leurs dernières conclusions le 15 avril 2025 et les consorts ALIAS1.) ont notifié des conclusions récapitulatives et ampliatives en date du 17 mars 2025.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

Les consorts ALIAS2.) demandent au tribunal de condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, les consorts ALIAS1.) *in solidum*, sinon chacun pour le tout à leur payer :

- le montant de 624.946 EUR à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 22 janvier 2024, sinon celui du 6 février 2024, sinon du courrier officiel du 14 février 2024, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 43.746,26 EUR au titre de la différence du montant à payer en supplément pour les droits d'enregistrement et de transcription, avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 22 janvier 2024, sinon celui du 6 février 2024, sinon du courrier officiel du 14 février 2024, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 106,70 EUR à titre de remboursement des frais de location d'un véhicule, le montant de 60 EUR à titre de remboursement des frais de carburant et le montant de 52,40 EUR à titre de remboursement des frais de péage (aller-retour), avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 22 janvier 2024, sinon celui du 6 février 2024, sinon du courrier officiel du 14 février 2024, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- le montant de 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts du chef de leur préjudice moral,
- le montant de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- le montant de 11.108,88 EUR au titre des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

Ils sollicitent encore la condamnation des défendeurs à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

A l'appui de leur demande, les consorts ALIAS2.) font valoir que l'agence immobilière a reçu un mandat des défendeurs en vue de vendre leur immeuble et que des négociations ont été menées entre eux et l'agence immobilière à ce sujet. Un accord aurait été trouvé pour un prix de vente de 790.000 EUR. En effet, par courriel du 28 décembre 2023, les consorts ALIAS1.) auraient donné leur accord à vendre l'appartement au prix de 790.000 EUR, avec indication d'une signature du compromis de vente la première semaine de janvier 2024.

Les consorts ALIAS2.) expliquent qu'ils avaient proposé des modifications sur le texte du compromis de vente relatives aux travaux à effectuer avant la signature de l'acte notarié qui faisaient partie de l'accord initial d'un prix de vente de 790.000 EUR et ce avec l'accord des consorts ALIAS1.). Ils renvoient aux courriels de la société SOCIETE1.) des 18 et 20 décembre 2023. Malgré accord des défendeurs avec ces modifications, ces derniers auraient refusé de signer le compromis de vente. Face à cette situation de blocage, de nouvelles négociations auraient été entamées par l'intermédiaire de l'agence immobilière, dans le cadre desquelles des concessions réciproques auraient été faites.

Les consorts ALIAS2.) soutiennent que ces négociations ont abouti à la rédaction d'un nouveau compromis de vente avec un prix de vente de 775.000 EUR et la suppression de la clause relative à l'exécution des travaux avant la passation de l'acte de vente. La transmission de ce second compromis de vente par la société SOCIETE1.) démontrerait la volonté des défendeurs de poursuivre les négociations. S'il est certes vrai qu'ils ont, en tant qu'acquéreurs, encore apporté certaines modifications au second projet du compromis de vente, ces modifications seraient mineures, ne remettant absolument pas en cause l'essentiel de ce qui a été convenu. Ainsi, ils auraient ajouté la description détaillée du bien, une mention que les frais et réparations décidés avant la vente sont à la charge du vendeur tandis qu'il est acquitté de ceux décidés après la signature de l'acte de vente, l'indication d'un délai de trente jours au lieu de vingt jours pour l'obtention du prêt bancaire ainsi qu'une demande de suppression du notaire Karin REUTER pour ne laisser que le notaire Edouard DELOSCH. L'agence immobilière, sur accord des défendeurs, aurait tenu compte de toutes ces modifications, à part la suppression du notaire Karin REUTER.

Les consorts ALIAS2.) estiment que les consorts ALIAS1.) ont, par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), mené des négociations très sérieuses et avancées ayant abouti à un accord sur le contenu d'un compromis de vente et notamment sur le prix de 775.000 EUR, de sorte qu'ils considèrent la rupture des négociations abusive. Ils affirment que la différence de prix de 15.000 EUR a été discutée avec les représentants de l'agence immobilière, lesquels en ont référé aux défendeurs qui ont accepté cette contreproposition et validé la nouvelle version du compromis de vente.

Les demandeurs insistent sur le fait que l'établissement du second compromis de vente par l'agence immobilière n'a été possible qu'avec l'accord des consorts ALIAS1.). Ils contestent que l'agence immobilière n'a pas eu de rôle de représentation et a uniquement

été chargée d'une mise en relation entre les défendeurs et les demandeurs. Le mandat de vente dont était investi l'agence immobilière indiquerait qu'elle a mandat de « vendre l'immeuble », ce qui impliquerait obligatoirement des démarches allant au-delà de la simple mise en relation. Elle aurait joué un rôle actif dans la transaction immobilière ce qui serait démontré par l'ensemble des courriels échangés avec eux.

Les consorts ALIAS2.) précisent qu'il n'y a jamais eu de contact direct entre demandeurs et défendeurs.

Les demandeurs estiment que si les défendeurs étaient d'avis que l'agence immobilière a outrepassé ses pouvoirs dans le cadre de sa mission avec pour conséquence le présent litige, ils l'auraient assigné pour voir engager sa responsabilité et se voir tenir quitte et indemne de toute condamnation.

Les consorts ALIAS2.) affirment qu'ils étaient, au vu des négociations avancées menées, en droit d'admettre que le compromis de vente allait être signé par les défendeurs et que ceci aboutirait à la conclusion d'un contrat de vente notarié. Ils se plaignent du fait que les défendeurs n'ont même pas fourni de motifs justifiant la rupture brutale des pourparlers. Ils entendent engager la responsabilité des défendeurs sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Les défendeurs n'auraient, à l'heure actuelle, toujours pas vendu l'immeuble en question, ce qui caractériserait un changement d'avis brusque de refus de vendre.

Les demandeurs estiment qu'ils ont à suffisance rapporté la preuve qu'ils avaient la capacité financière d'acquérir l'immeuble au prix de 775.000 EUR et de régler les frais d'enregistrement.

Ils sont d'avis que la perte de chance d'acquérir l'immeuble litigieux est établie dans leur chef et le préjudice en résultant est certain dans la mesure où, si les défendeurs n'avaient pas brutalement rompu les pourparlers très avancés, ils seraient aujourd'hui propriétaires d'un bien immobilier sur lequel ils auraient réalisé un bénéfice substantiel.

Les consorts ALIAS2.) évaluent leur préjudice au montant de 624.946 EUR au motif que la moyenne de prix au m² à prendre en compte pour acquérir un immeuble équivalent s'élève au montant de 12.726,78 EUR, ce qui représenterait pour un appartement d'une surface de 110 m² un prix d'acquisition de 1.399.946 EUR.

Ils soutiennent que l'appartement des consorts ALIAS1.) était dans un bon état et pouvait être comparé aux annonces versées en cause.

Les demandeurs font encore état de frais d'enregistrement et de transcription plus élevés qu'ils évaluent au montant de 43.746,26 EUR.

Ils réclament encore le montant de 106,70 EUR relatif à la location d'une voiture pour visiter l'appartement au Luxembourg, des frais d'essence de 60 EUR pour une distance totale parcourue de 780 kilomètres et des frais de péage routier de 52,40 EUR.

Les demandeurs sollicitent encore la condamnation des consorts ALIAS1.), sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, à prendre en charge leurs frais d'avocat s'élevant au montant de 11.108,88 EUR.

Ils estiment finalement avoir subi un préjudice moral du fait de la rupture soudaine et brutale des pourparlers qu'ils évaluent au montant de 5.000 EUR.

Ils réclament en tout état de cause une indemnité de procédure de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts ALIAS1.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Ils contestent avoir acquiescé à un quelconque moment à vendre aux parties demanderesses un appartement situé à ADRESSE6.).

Ils font valoir qu'ils avaient initialement mis en vente leur appartement au prix de 830.000 EUR par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.). L'offre des parties demanderesses portant sur le montant de 715.000 EUR aurait été refusée par leurs soins, mais ils auraient accepté de réduire le prix de vente au montant de 795.000 EUR et, suite à de nouvelles discussions, ils auraient trouvé un terrain d'entente pour une cession au prix de 790.000 EUR.

Les consorts ALIAS1.) admettent qu'un compromis de vente a été rédigé suite à cet accord, mais le document aurait été unilatéralement modifié par les parties demanderesses alors que ces derniers auraient changé la date de passage chez le notaire pour prévoir que l'acte notarié ne serait signé qu'après la réalisation de travaux de remise en état de la toiture. Ils soutiennent que cette modification était inacceptable pour eux au motif qu'ils souhaitaient rapidement passer l'acte notarié et que cette clause aurait reporté la date de signature de l'acte notarié à une date incertaine et totalement inconnue. S'ajouterait que cette demande supplémentaire intervenait déjà suite à deux baisses de prix de vente, acceptées par eux.

Les consorts ALIAS1.) font valoir que si un accord avait existé à ce moment entre parties, les échanges ultérieurs ainsi que l'établissement d'un nouveau projet de compromis de vente auraient été superflus.

Suite à leur refus de signer le premier compromis de vente, les consorts ALIAS2.) auraient proposé à l'agence immobilière de renoncer à la clause qu'ils avaient unilatéralement ajouté en diminuant cependant une nouvelle fois le prix de vente pour le porter à 775.000 EUR. Un nouveau compromis aurait alors été établi par l'agence immobilière et transmis aux différentes parties pour approbation.

Les consorts ALIAS1.) exposent que cette nouvelle version n'a jamais été acceptée par eux, notamment concernant l'élément de négociation qui ne peut être qualifié de mineur, à savoir le prix de vente. Ils insistent sur le fait que le projet ne leur a été transmis par l'agence immobilière qu'après l'échange entre l'agence et les parties demanderesses. Ils

donnent encore à considérer que le nouveau projet a de nouveau fait l'objet de modifications de la part des demandeurs.

Les consorts ALIAS1.) contestent tout accord sur la chose et le prix et estiment qu'ils étaient en droit d'arrêter les pourparlers au vu des baisses successives du prix de venté réclamées par les demandeurs.

Par rapport à l'agence immobilière, les consorts ALIAS1.) soutiennent qu'elle avait uniquement pour mission de chercher un acquéreur mais qu'en aucun cas elle ne pouvait les représenter ou les engager en acceptant en leur nom un prix de vente diminué.

Si effectivement un accord concernant la proposition de vendre au prix de 790.000 EUR avait été trouvé entre parties, les parties demanderesses resteraient en défaut de prouver qu'il y avait un accord pour le prix de vente de 775.000 EUR.

Les défendeurs donnent encore à considérer qu'en tout état de cause la vente ne pouvait pas être parfaite au motif que le compromis de vente contenait une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire par les demandeurs pour financer le bien immobilier.

Les consorts ALIAS1.) contestent toute rupture fautive des pourparlers au motif que les demandeurs ont unilatéralement réduit le prix de vente sans qu'ils n'aient consenti à une telle diminution. Les modifications apportées par l'agence immobilière au compromis de vente n'auraient été portées à leur connaissance qu'après que les demandeurs en ont eu communication. Il n'existerait donc aucune certitude quant à l'issue que pouvaient prendre les pourparlers en cours.

En refusant de signer le compromis de vente, ils auraient souhaité mettre un terme à d'itératives demandes des parties demanderesses pour tenter de diminuer le prix de l'immeuble.

Les consorts ALIAS1.) réfutent toute perte de chance dans le chef des consorts ALIAS2.).

Ils contestent le préjudice invoqué par les demandeurs qui n'auraient jamais indiqué que l'achat projeté avait pour but de réaliser un investissement, mais qu'il avait au contraire été mentionné qu'ils envisageaient d'emménager dans le bien après la passation de l'acte notarié.

Les défendeurs contestent tout lien causal entre leur prétendu manquement et le préjudice invoqué par les demandeurs.

Ils donnent à considérer qu'il y a lieu de tenir compte de l'état de l'appartement par rapport aux annonces fournies par leurs adversaires. L'objet immobilier litigieux ne serait pas à comparer à ceux figurant dans les documents adverses au motif que de nombreux travaux étaient à envisager.

Les consorts ALIAS1.) contestent encore les prétendus frais d'enregistrement et de transcription réclamés, de même que les frais liés aux pourparlers, ainsi que le préjudice moral et les frais d'avocat invoqués, notamment au motif que les demandeurs ne versent que des factures de provision dont le paiement n'est pas documenté.

Les consorts ALIAS1.) sollicitent la condamnation de consorts ALIAS2.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Motifs de la décision

Demande principale

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

Tant que les parties ne sont qu'au stade des pourparlers, les partenaires sont en principe libres de ne pas contracter. Il est seulement admis que dans certaines circonstances, la rupture des pourparlers peut être fautive. Pour que tel soit le cas, il faut que l'un des partenaires ait rompu, sans raison légitime, brutalement et unilatéralement les pourparlers. La rupture fautive est celle qui constitue un abus du droit de rompre les négociations. Le critère de l'abus de droit n'est pas l'intention de nuire. La mauvaise foi suffit à caractériser la faute dans la rupture abusive des pourparlers. Les circonstances qui entourent la rupture peuvent être révélatrices de la mauvaise foi de l'auteur (brutalité, moment de la rupture etc.). La confiance légitime trompée constitue, en effet, la faute, or la confiance du partenaire s'accroît légitimement à mesure que progressent les négociations. Cette confiance s'apprécie différemment en fonction de la qualité de la victime. Si elle est un professionnel, il lui sera aisément fait grief d'avoir accordé trop facilement sa confiance (Jurisclasseur de Responsabilité Civile fasc. 130-1 nos 27-29, cité dans Cour, 5 mars 2008, Numéro 19272 du rôle).

Cette cause de responsabilité s'explique par l'obligation générale de bonne foi dans la formation des contrats qui « n'impose point de ne pas rompre les pourparlers, mais commande de ne pas y mettre fin alors que l'on a suscité chez le partenaire une confiance légitime dans la conclusion du contrat » (J. Schmidt, op. cit., n° 219, p. 111. - Sur la bonne foi dans la formation du contrat, P. Jourdain, Travaux de l'association H. Capitant 1992, p. 128).

Il y a lieu de relever que la liberté est le principe dans le domaine des relations précontractuelles, y compris la liberté de rompre à tout moment les pourparlers.

La liberté de ne pas contracter trouve l'une de ses manifestations dans le droit de mettre fin à des négociations. A défaut de rupture amiable, celle des pourparlers contractuels présente fréquemment une dimension contentieuse, en raison des enjeux financiers importants qu'elle présente, en particulier dans la vie des affaires. Le principe est que tant que les parties n'en sont qu'au stade de simples pourparlers, n'ayant pas encore abouti

à une offre véritable, la rupture est en principe licite et n'engage pas la responsabilité de son auteur. La liberté de ne pas conclure doit en effet être préservée, chacun supportant seul les frais engagés par les négociations, et notamment le coût d'études et devis préalables. (...) Cette rupture doit cependant être loyale et reposer sur des motifs légitimes. L'obligation générale de bonne foi dans la formation des contrats n'impose point de ne pas rompre les pourparlers, mais commande de ne pas y mettre fin alors que l'on a suscité chez le partenaire une confiance légitime dans la conclusion du contrat. Aussi, seule la rupture abusive représente une « faute de contracter » constitutive d'un abus de droit. Mais en l'absence d'une obligation contractuelle de négocier, cette rupture est source de responsabilité délictuelle.

Lorsqu'elle est exercée de mauvaise foi ou à la légère, la rupture témoigne d'un exercice abusif de la liberté de mettre fin, unilatéralement, aux pourparlers. Il en est ainsi si ceux-ci ont été entamés par une partie sans l'intention de négocier sérieusement, ou ont traîné en longueur après la décision de ne pas contracter, ou encore, si après une longue période de tergiversations, il est mis brutalement fin et sans préavis à toute relation. (...).

La partie victime d'une rupture abusive peut obtenir des dommages-intérêts en réparation du préjudice subi, correspondant notamment aux frais engagés.

Plusieurs éléments sont pris en considération dans l'appréciation de la faute : l'existence ou non de motifs légitimes de rompre, les frais engagés, l'importance et la singularité ou non du contrat discuté, la présence ou non de relations d'affaires antérieures entre les parties, l'état d'avancement des négociations avant la rupture et leur durée. (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., Pasicrisie luxembourgeoise, p.510 et suivantes).

En l'espèce, il revient dès lors aux consorts ALIAS2.) d'établir tant l'existence de pourparlers que le caractère abusif d'une éventuelle rupture des pourparlers par les consorts ALIAS1.).

Il est constant en cause qu'un premier compromis de vente a été transmis par l'agence immobilière avec l'accord des propriétaires aux consorts ALIAS2.), prévoyant un prix de vente de 790.000 EUR.

Les consorts ALIAS2.) ont voulu modifier ce compromis de vente en insérant une clause selon laquelle l'acte notarié de vente ne serait passé qu'une fois que les travaux de toiture de la résidence, dans laquelle se trouve l'immeuble litigieux, aient été achevés. Ils reconnaissent que les consorts ALIAS1.) n'étaient pas d'accord avec cette modification, raison pour laquelle de nouvelles négociations ont été engagées.

Selon les consorts ALIAS2.) ces nouveaux pourparlers ont été rompus par les consorts ALIAS1.) à un stade très avancé et plus précisément au moment où il y avait déjà un accord sur la chose et sur le prix.

Les consorts ALIAS1.) font valoir que l'agence immobilière a soumis un second compromis de vente aux demandeurs sans la clause prévoyant que l'acte notarié ne serait

signé qu'après l'achèvement des travaux de toiture et prévoyant un prix de vente de 775.000 EUR, sans qu'ils aient donné leur accord quant à une nouvelle diminution du prix de vente. Ils contestent ainsi s'être engagés dans des pourparlers concernant une nouvelle diminution du prix de vente.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les consorts ALIAS1.) avaient connaissance du compromis de vente soumis par l'agence immobilière aux consorts ALIAS2.), prévoyant un prix de vente de 775.000 EUR. En effet, ce projet de compromis de vente ne leur a été transmis que postérieurement à sa communication aux demandeurs.

Il y a lieu de préciser que l'article 1998 du Code civil qui prévoit que le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire, conformément au pouvoir qui lui a été donné, est inapplicable en matière de responsabilité délictuelle (Cour d'appel, 16 janvier 2014, no 39393 du rôle).

Ainsi, les consorts ALIAS2.) ne peuvent pas se prévaloir d'une éventuelle faute commise par le mandataire des consorts ALIAS1.), la société SOCIETE1.), mais ils doivent établir une faute commise personnellement par les consorts ALIAS1.).

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que les consorts ALIAS2.) auraient été en contact personnel avec les consorts ALIAS1.). Au contraire, ils font plaider eux-mêmes qu'ils ont été exclusivement en contact avec les représentants de l'agence immobilière (page 8 de leurs conclusions notifiées le 15 avril 2025).

Ils restent de même en défaut d'établir que postérieurement au premier projet de compromis de vente, ils se sont encore engagés dans des pourparlers par l'intermédiaire de l'agence immobilière.

Il s'ensuit que les consorts ALIAS2.) restent en défaut d'établir l'existence de pourparlers entre eux-mêmes et les consorts ALIAS1.) au moment de l'établissement du second compromis de vente par l'agence immobilière, de sorte que la demande basée sur une faute des défendeurs en raison d'une rupture abusive des pourparlers au stade de l'établissement du second compromis de vente n'est pas fondée.

Ils sont partant à débouter de leurs demandes en réparation de leur préjudice matériel et de leur préjudice moral.

Les consorts ALIAS2.) sollicitent encore la condamnation des consorts ALIAS1.) à leur payer le montant de 11.108,88 EUR du chef de leurs frais d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre d'une instance sont indemnissables lorsqu'ils trouvent leur origine dans la faute commise par l'une des parties et ils font partie du préjudice subi suite à cette faute, sans laquelle ils n'auraient pas dû être exposés.

A défaut d'avoir établi une faute dans le chef des consorts ALIAS1.), les consorts ALIAS2.) sont à débouter de leur demande en indemnisation de leurs frais d'avocat.

Demandes accessoires

Tant les consorts ALIAS2.) que les consorts ALIAS1.) demandent l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « 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. »

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 (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, les consorts ALIAS2.) sont à débouter de leur demande.

Il serait cependant inéquitable de laisser à la charge des consorts ALIAS1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens. Au vu des soins requis pour l'instruction de l'affaire, il y a dès lors lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 2.100 EUR, au paiement de laquelle il y a lieu de condamner les consorts ALIAS2.).

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts ALIAS2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Vu l'issue du litige, la demande en exécution provisoire du présent jugement est sans objet.

P a r c e s m o t i f s

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme,

la dit non fondée et en déboute,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 2.100 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande en exécution provisoire du présent jugement sans objet,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.