

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00079

Audience publique du jeudi vingt-trois octobre deux mille vingt-cinq.

Numéros TAL-2023-09213 et TAL-2024-01764 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Frank KESSLER, juge,
Noémie SANTURBANO, juge,
Luc WEBER, greffier.

I.

E n t r e

1. PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 25 octobre 2023 et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 27 octobre 2023

comparaissant par Maître Céline TRITSCHLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),
2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCAT YOURLAW SARL, établie et ayant son siège social à L-5860 Hesperange, 4, rue Camille Mersch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241189, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE3.),

4. PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCAT YOURLAW SARL, établie et ayant son siège social à L-5860 Hesperange, 4, rue Camille Mersch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241189, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

E n t r e

1. PERSONNE3.), épouse PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE3.),

4. PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE4.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 22 février 2024,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCAT YOURLAW SARL, établie et ayant son siège social à L-5860 Hesperange, 4, rue Camille Mersch, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241189, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Nathalie FRISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant 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,

comparaissant par société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 21 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 27 février 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 18 septembre 2025.

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 de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Céline TRITSCHLER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Nathalie FRISCH a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Georges KRIEGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 18 septembre 2025.

I. Les faits et la procédure

En date du DATE1.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) (ci-après également désignés sous le terme « les vendeurs ») ont donné mandat à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après également désignée sous le terme « l'agence immobilière ») de vendre un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble sis à ADRESSE6.).

PERSONNE3.) est ergothérapeute, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont ostéopathes-kinésithérapeutes et PERSONNE6.) est masseur-kinésithérapeute. Il est constant en cause que l'appartement à vendre servait de cabinet pour l'exercice de leurs activités paramédicales.

En date du DATE2.), un compromis de vente a été signé entre PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), d'une part, et PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (ci-après également désignés sous le terme « les acquéreurs »), d'autre part, pour un prix de 1.030.000 euros.

Ce compromis qui prévoit que l'acte notarié sera dressé au plus tard le DATE3.) par devant le notaire PERSONNE7.) contient la clause suivante :

« *Clause suspensive :*

L'acquéreur s'engage à contracter un prêt auprès d'un institut financier luxembourgeois pour le règlement du prix vente.

Il est expressément entendu que le présent compromis ne sortira ses effets qu'à condition que le prêt en question soit accordé à l'acquéreur.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation, respectivement du refus du prêt au plus tard le DATE4.).

Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou si aucune demande de crédit n'a été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur.

Il est expressément convenu que le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou le refus ne pourra être prolongé qu'uniquement si l'acquéreur fournit un certificat de l'institut financier luxembourgeois attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement ».

Il prévoit par ailleurs :

« *Indemnités :*

Il est expressément convenu qu'en cas de non-respect d'une ou de plusieurs clauses du compromis ou de résiliation abusive du compromis par l'une des parties, la partie fautive devra payer à l'autre une indemnité équivalente à 10 % du prix de vente ainsi que la commission prévue à l'agence immobilière SOCIETE1.) ».

Le DATE5.), les acquéreurs ont introduit une demande de crédit immobilier auprès d'un établissement financier luxembourgeois.

Dans une attestation datée du DATE6.), cet établissement a marqué son accord pour le crédit sollicité. La banque a cependant conditionné son accord à la production de certaines pièces, dont une autorisation communale d'affecter le bien aux fonctions de cabinet médical, l'immeuble étant destiné à servir de cabinet médical à PERSONNE1.).

A la même date, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont fait parvenir à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), un

courriel dont il résulte qu'ils ne sont pas en possession de l'autorisation communale requise et qu'un certain nombre de démarches doivent être réalisées en vue d'obtenir une telle autorisation.

Le DATE7.), une demande tendant au changement d'affectation de l'appartement litigieux en cabinet médical a été introduite auprès de l'Administration communale de la ALIAS1.).

Par courrier du DATE8.), les vendeurs ont notifié aux acquéreurs la résolution du compromis de vente, motifs pris que l'acte notarié de vente n'a pas été signé dans le délai prévu, à savoir le DATE3.) au plus tard et que les vendeurs ne seraient toujours pas en possession de la lettre d'acceptation de la banque.

En date du DATE9.), l'Administration communale de la ALIAS1.) a fait droit à la demande de changement d'affectation de l'appartement litigieux.

Par courriel du DATE10.), l'étude du notaire PERSONNE7.) a communiqué aux vendeurs ainsi qu'aux acquéreurs un projet d'acte et proposé une date pour la passation de celui-ci.

Par courriel du même jour, le mandataire de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) a informé l'étude du notaire que le compromis était résolu du fait des acquéreurs et qu'aucun acte de vente ne serait signé.

Par courrier du DATE11.), le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a pris acte du refus des vendeurs de passer acte et les a mis en demeure de s'acquitter de la somme de 103.000 euros au titre de la clause pénale.

Par deux exploits d'huissier de justice des 25 et 27 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont assigné PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ainsi que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le Tribunal de ce siège.

Par un exploit d'huissier de justice du 22 février 2024, PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont mis en intervention la société SOCIETE1.).

II. Les prétentions et moyens des parties

A. PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Suivant leurs dernières conclusions de synthèse du 28 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au Tribunal :

- principalement, de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer, au titre de la clause pénale, la somme de 103.000 euros, sinon de payer à chacun d'eux la somme de 51.500 euros à chaque fois avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice ;

- subsidiairement, de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, des dommages et intérêts de 65.568 euros du chef de préjudice matériel et de 5.000 euros du chef du préjudice moral ;
- plus subsidiairement, de les condamner à payer à chacun d'eux la moitié de ces sommes à chaque fois avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à compter du jugement ;
- en tout état de cause, de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur avocat.

A l'appui de leurs demandes, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font plaider que par leur comportement, les vendeurs auraient prorogé le délai de passation de l'acte initialement prévu par le compromis ; en entreprenant les démarches pour obtenir une autorisation d'exploiter l'immeuble en tant que cabinet médical, ils auraient érigé l'obtention de cette autorisation en seconde condition suspensive, laquelle aurait finalement été réalisée. En tout état de cause, par leur attitude, les vendeurs auraient renoncé à se prévaloir du délai de passation de l'acte renseigné dans le compromis.

Il y aurait dès lors lieu de constater que leur courrier de résolution du DATE8.) ainsi que leur refus subséquent de passer l'acte ne sont pas justifiés et donnent lieu à l'application de la clause pénale.

A titre subsidiaire, pour le cas où le Tribunal devait retenir que les vendeurs n'ont pas engagé leur responsabilité contractuelle, il y aurait lieu de retenir que par leur comportement, ils ont laissé PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans la croyance que la vente serait concrétisée dès l'obtention de l'autorisation communale sollicitée de sorte que leur volte-face du DATE8.) et leur refus de passer l'acte notarié constitueraient une rupture fautive des pourparlers contractuels et engageraient leur responsabilité délictuelle.

En ce qui concerne le déroulement des faits, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent que l'appartement litigieux a été présenté dans l'annonce comme un cabinet médical. D'ailleurs, les vendeurs auraient pendant plusieurs années exploité les lieux comme tels. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'ils auraient précisément répondu à l'annonce et signé le compromis de vente en raison de cette affectation de l'immeuble dès lors que PERSONNE1.) est elle-même médecin et entendait établir son cabinet dans l'appartement en question.

En ce qui concerne la date limite du DATE4.) pour produire une lettre d'acceptation d'un établissement bancaire, les acquéreurs soutiennent que l'agence immobilière leur aurait assuré, dans un message du DATE12.), que si l'examen de leur demande de financement était en cours, le délai serait prorogé.

Dès le DATE13.), la banque aurait informé les acquéreurs que leur demande de crédit était approuvée sous réserve de produire notamment l'autorisation communale d'exploiter un cabinet

médical dans l'appartement faisant l'objet du compromis. Cet accord aurait par ailleurs fait l'objet d'une attestation écrite datée du DATE6.).

Il se serait alors avéré que les vendeurs n'étaient pas en possession d'une telle autorisation. Il aurait été convenu, d'un commun accord, de proroger la validité du compromis jusqu'à la délivrance d'une telle autorisation par le service compétent. En effet, le DATE6.), les vendeurs auraient, par l'intermédiaire de l'agence immobilière, adressé un courrier aux acquéreurs annonçant leur intention d'accomplir les démarches pour obtenir une autorisation de changement d'affectation de l'appartement. Cette déclaration aurait d'ailleurs été concrétisée par l'établissement de plans d'architecte ainsi que par le dépôt, en date du DATE7.), d'une demande de changement d'affectation de l'appartement. Ce faisant, les vendeurs se seraient limités à se conformer à leur obligation d'exécuter le compromis de bonne foi en régularisant une situation irrégulière dès lors qu'ils exerçaient eux-mêmes leurs activités paramédicales depuis plusieurs années dans les lieux sans disposer d'une autorisation communale. Or, en sollicitant l'autorisation administrative faisant défaut, les parties auraient implicitement, mais nécessairement érigé l'obtention de celle-ci en nouvelle condition suspensive.

La résolution du compromis du DATE8.) serait dès lors intervenue alors que la condition suspensive stipulée à la charge des acquéreurs était réalisée et que la passation de l'acte restait uniquement subordonnée à la réalisation de la seconde condition suspensive stipulée à charge des vendeurs et qui aurait également été réalisée quelques semaines plus tard.

Les éléments du dossier, et en particulier les courriers et messages écrits échangés constitueraient à eux seuls de véritables avenants au compromis du DATE2.) de sorte qu'ils seraient suffisants pour prouver outre, respectivement contre, les dispositions écrites de ce compromis, conformément à l'article 1341 du Code civil.

En tout état de cause, ils constitueraient des commencements de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil qui pourraient être complétés par les déclarations des défendeurs à recueillir dans le cadre d'une comparution personnelle des parties.

B. PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

Aux termes de leurs dernières conclusions datées du 21 octobre 2024, les vendeurs concluent à la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à leur payer :

- la somme de 103.000 euros, sinon la somme de 25.750 euros à chacun d'entre eux, avec les intérêts légaux à compter d'une mise en demeure du DATE14.), sinon du jugement à intervenir ;
- des dommages et intérêts de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire ;
- une indemnité de procédure de 5.000 euros par concluant, soit 20.000 euros au total.

A l'égard de la société SOCIETE1.), ils concluent à la voir condamner à les tenir quittes et indemnes de toute éventuelle condamnation qui serait prononcée à leur encontre au profit de

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et ils sollicitent également une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Les vendeurs concluent encore à voir condamner les acquéreurs et l'agence immobilière aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Enfin, ils demandent que le jugement à intervenir soit assorti de l'exécution provisoire.

A l'appui de leurs conclusions, les vendeurs donnent à considérer que le mandat de vendre portait sur un « *appartement* » et non pas sur un « *cabinet médical* ». D'ailleurs tant ce mandat que le compromis signé en date du DATE2.) indiqueraient expressément que le bien est un « *appartement* », le compromis précisant encore que ce dernier « *est cédé dans l'état où il se trouve aujourd'hui* ». Dans ce contexte, ils soutiennent que la société SOCIETE1.) aurait abusivement et à leur insu utilisé le terme « *cabinet médical* » dans le cadre des messages échangés avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les vendeurs affirment que contrairement aux conclusions des acquéreurs, la vente de cet appartement n'aurait à aucun moment été conditionnée par l'obtention d'une autorisation communale de changement de destination du bien.

Ils reconnaissent avoir donné à la société SOCIETE1.) un mandat pour procéder à des démarches pour obtenir l'autorisation de changement de destination de l'immeuble. Ce mandat n'aurait cependant pas ajouté de condition supplémentaire au compromis de vente ni prorogé les délais prévus par ce compromis dès lors que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'y étaient pas parties et qu'il aurait été donné « *par pure tolérance* ».

Les vendeurs font plaider que la condition suspensive d'obtention d'un prêt n'a pas été réalisée en l'espèce. D'une part, aucun accord bancaire n'aurait existé à la date du DATE4.) et, d'autre part, l'attestation de la banque du DATE6.) ne leur aurait été remise qu'en date du DATE15.), soit postérieurement à la notification de la résolution du compromis.

Ils soutiennent dans ce contexte que c'est abusivement et sans leur accord que l'agence immobilière aurait assuré à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le délai du DATE4.) serait prorogé. Par ailleurs, dans la mesure où les vendeurs n'auraient pas été « *au courant de tous les faits, qui leur étaient cachés, notamment par l'agence immobilière* », le fait qu'ils n'auraient pas immédiatement acté la résolution du compromis après le dépassement du délai du DATE4.) ne saurait être interprété comme un quelconque accord de proroger ce délai.

Force serait encore de constater que la date butoir pour passer l'acte notarié aurait également été dépassée.

Les vendeurs estiment qu'en constatant par courrier du DATE8.) que le compromis était automatiquement résolu, ils n'auraient engagé ni leur responsabilité contractuelle ni leur responsabilité délictuelle à l'égard de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

En revanche, comme les acquéreurs se trouveraient à l'origine de la résolution du compromis, les vendeurs concluent reconventionnellement à leur condamnation au paiement de la pénalité prévue par la clause pénale.

A l'appui de leur demande en garantie dirigée contre la société SOCIETE1.), les vendeurs reprochent à cette dernière d'avoir, tout au long du processus de vente, retenu des informations et communiqué de fausses informations.

C. La société SOCIETE1.)

Aux termes de ses conclusions du 13 février 2025, la société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité des demandes introduites par les assignations des 25 et 27 octobre 2023 et par l'assignation en intervention du 22 février 2024.

Quant au fond, elle conclut à voir débouter PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de toutes leurs demandes dirigées à son égard.

A titre reconventionnel, elle demande au Tribunal de les condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour un quart à lui payer les montants suivants :

- 36.153 euros à titre de commission, sinon à titre de pénalité conventionnelle,
- 1.403,60 euros à titre de remboursement de frais et honoraires d'architecte,
- 92 euros à titre de remboursement de taxes communales et
- 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Il y aurait finalement lieu de condamner les vendeurs aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de son mandataire.

La société SOCIETE1.) fait plaider que les vendeurs sont à l'origine de la rupture du compromis ; ils auraient de manière injustifiée, fautive et abusive mis fin au contrat de vente alors même que tout était prêt pour procéder à la passation de l'acte. En effet, les acquéreurs auraient disposé des fonds pour financer le prix de vente et la situation quant à l'affectation des lieux aurait été régularisée par l'obtention d'une autorisation de changement d'affectation.

La société SOCIETE1.) donne à considérer qu'à l'époque où les vendeurs lui ont donné mandat de vendre l'appartement litigieux, celui-ci était déjà exploité, depuis plusieurs années, par les vendeurs eux-mêmes en tant que cabinet paramédical. A aucun moment, ils n'auraient informé la société SOCIETE1.) qu'ils ne disposaient pas d'une autorisation communale pour exploiter un cabinet médical dans cet appartement.

La société SOCIETE1.) soutient que le délai allant jusqu'au DATE4.) pour produire l'accord bancaire aurait été prorogé d'un commun accord des parties, comme en témoignerait un échange de messages en date du DATE4.), et ceci en application du dernier alinéa de la clause du compromis de vente intitulée « clause suspensive » et à la suite de la production par les acquéreurs de la preuve qu'une demande de prêt était à l'étude auprès d'un établissement financier. Dans la mesure où la société SOCIETE1.) disposait d'un mandat exclusif de vendre l'appartement

litigieux, elle aurait été parfaitement en droit de proroger le délai précité au nom et pour le compte des vendeurs. Inversement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient valablement pu lui transmettre tant le courriel de la banque du 2 mai confirmant l'existence d'une demande de prêt que l'attestation du DATE6.) confirmant l'accord pour le prêt sous certaines conditions. Par leur comportement subséquent, les vendeurs auraient d'ailleurs validé la prorogation du délai du DATE4.) et confirmé qu'ils étaient informés de l'existence de l'accord bancaire et des conditions y attachées.

Le DATE16.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) auraient donné mandat à la société SOCIETE1.) d'effectuer toutes les démarches pour obtenir l'autorisation communale manquante. Dans ce contexte, la société SOCIETE1.) aurait chargé un architecte de réaliser les plans et d'introduire une demande de changement d'affectation auprès du service compétent et exposé des frais en lien avec ces démarches.

En ce qui concerne le délai allant jusqu'au DATE3.) pour la passation de l'acte, la société SOCIETE1.) fait plaider qu'il s'agissait d'un délai purement indicatif. En tout état de cause, en l'espèce le dépassement serait imputable aux vendeurs qui ne disposaient pas de l'autorisation d'exploiter un cabinet médical dans les lieux vendus.

La société SOCIETE1.) conteste toute rétention d'informations dans son chef en soutenant qu'elle aurait systématiquement transmis toutes les informations qu'elle obtenait des acquéreurs aux vendeurs.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Tribunal retiendrait que la société SOCIETE1.) n'aurait pas satisfait à toutes ses obligations à l'égard des vendeurs, elle soutient qu'aucun des reproches formulés à son égard ne se trouverait en lien causal avec la résolution du compromis de vente opérée par les vendeurs.

Il y aurait dès lors lieu de débouter PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leur demande en garantie et de toutes leurs demandes accessoires dirigées contre la société SOCIETE1.) et, au contraire, de les condamner à payer à la société SOCIETE1.) la commission de 3% du prix de vente et à lui rembourser les frais exposés dans le cadre de l'exécution du mandat donné le DATE16.) pour obtenir l'autorisation communale.

III. Les motifs de la décision

Les assignations principales des 25 et 27 octobre 2023 ainsi que l'assignation en intervention du 22 février 2024 ont été introduites dans les formes prescrites par la loi, il y a partant lieu de recevoir les demandes principales et la demande en intervention en la forme.

A. La demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

1. La condition suspensive et la condition résolutoire

Le Tribunal rappelle que la condition suspensive se définit comme celle qui fait naître rétroactivement un droit si l'événement se produit tandis que la condition résolutoire est celle qui fait disparaître rétroactivement un droit si l'événement survient.

La deuxième phrase de la clause intitulée « *clause suspensive* », selon laquelle le compromis ne sortira ses effets qu'à condition qu'un prêt soit accordé aux acquéreurs, constitue dès lors effectivement une clause suspensive.

En revanche, la quatrième phrase, prévoyant que le compromis sera résolu si les acquéreurs ne présentent pas de lettre d'accord ou de refus du prêt d'ici le DATE4.) au plus tard, constitue une clause résolutoire.

Les vendeurs soutiennent que les acquéreurs n'auraient pas satisfait aux obligations mises à leur charge par la clause résolutoire du compromis de vente. D'une part, aucun accord bancaire n'aurait existé à la date du DATE4.), l'attestation de la banque portant la date du DATE6.), et, d'autre part, cette autorisation ne leur aurait été remise que le DATE15.), soit postérieurement à la notification de la résolution du compromis.

Conformément aux conclusions tant des acquéreurs que de l'agence immobilière, le Tribunal constate que PERSONNE1.) a informé, avant l'écoulement du délai allant jusqu'au DATE4.), l'agence immobilière qui disposait à l'époque du mandat exclusif pour vendre l'immeuble litigieux qu'une demande de prêt avait été introduite et qu'elle était à l'étude (message WhatsApp du DATE12.), pièce 5 de Maître Tritschler). A la date du DATE4.), PERSONNE1.) a également transmis à l'agence immobilière un courriel de la banque confirmant qu'une demande de prêt pour le financement de l'appartement litigieux était effectivement en cours de traitement (pièce 4 de Maître Tritschler).

Le Tribunal constate qu'à la date du DATE4.) à 9.49 heures, l'agence immobilière a informé les vendeurs par un message WhatsApp que les acquéreurs étaient encore dans l'attente d'une réponse quant à leur demande de prêt bancaire et que l'accord officiel devait intervenir d'ici quelques jours. L'un des destinataires répond dès 10.54 heures : « *Merci pour votre retour. Bonne journée* » (pièce 7 de Maître Krieger). Aucune autre réaction des vendeurs n'est documentée par les pièces.

Le Tribunal retient dès lors que les vendeurs étaient d'accord pour proroger le délai pour remettre l'accord bancaire, les conditions posées au dernier alinéa de la clause intitulée « *clause suspensive* » pour une telle prorogation ayant été remplies en l'espèce. Force est encore de constater que dans les jours qui ont suivi, les vendeurs ont posé des actes et tenu des propos qui n'auraient aucun sens dans l'hypothèse d'un refus de prolonger ce délai.

Dans le cadre de la prorogation, aucune nouvelle date butoir n'a été stipulée.

Finalement, l'attestation de la banque confirmant qu'un prêt pouvait être octroyé aux acquéreurs pour le financement du bien a été émise en date du DATE6.).

Par leur comportement, les vendeurs ont par ailleurs nécessairement reconnu qu'ils avaient connaissance, dès le DATE6.), de l'accord bancaire, la problématique de l'autorisation communale, abordée dans leur courrier du DATE6.), s'étant précisément avérée à la suite de cet accord qui posait la condition de la remise d'un tel document.

Le Tribunal retient partant qu'à compter du DATE6.), la condition suspensive libellée à la charge des acquéreurs dans le compromis du DATE2.) était réalisée de sorte que ce compromis devait sortir ses effets. Or, à cette même date, il s'est avéré que les vendeurs ne disposaient pas de l'autorisation communale d'exploiter un cabinet médical dans les lieux.

2. Le défaut d'autorisation communale d'affecter l'appartement à l'exploitation d'un cabinet médical

Au vœu de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient au Tribunal de restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification.

En vertu de l'obligation de délivrance qui incombe au vendeur, celui-ci doit livrer à l'acheteur une chose conforme à celle qui est prévue au contrat. Lorsque la vente porte sur un corps certain, le vendeur est tenu de délivrer la chose telle qu'elle a été convenue.

Apprécier la conformité, c'est comparer deux choses : celle livrée et celle convenue. La question est de savoir ce qu'est une chose convenue. La jurisprudence entend largement la notion. La chose livrée doit être conforme non seulement aux spécifications contractuelles, mais encore à la législation *lato sensu* (JurisClasseur Civil Code, Art. 1603 à 1623 fasc. 10 : VENTE. – Obligations du vendeur. – Délivrance : généralités. Étendue, §96).

Le vendeur doit respecter les normes administratives, sans qu'il soit nécessaire de le préciser dans le contrat de vente. [...] L'inaptitude de l'immeuble vendu à la location à usage d'habitation en raison de sa non-conformité aux normes légales ne constitue pas un vice caché de la chose vendue, mais relève de l'obligation de délivrance due par le vendeur (Cass. 3e civ., 6 avr. 2022, n° 21-14.173, inédit, à propos d'un arrêté préfectoral notifié à l'acquéreur l'informant que l'immeuble loué est impropre à l'habitation en raison de sa configuration, son insalubrité et sa sur-occupation) (inbidem §97).

La conformité de la chose s'apprécie par rapport à l'accord de volontés des parties. [...]; la conformité s'apprécie principalement par rapport au contrat, même si la jurisprudence révèle qu'elle s'apprécie aussi par rapport à l'environnement légal et réglementaire du contrat et par rapport à tout ce qui peut entrer dans le champ contractuel explicitement ou implicitement, de façon conventionnelle en général et de façon unilatérale exceptionnellement. La 1^{re} chambre civile de la Cour de cassation estime qu'« il incombe aux juges du fond de déterminer in concreto quelles étaient les caractéristiques de la chose en considération desquelles la vente avait été conclue » (Cass. 1re civ., 6 juill. 2022, n° 21-14.037, inédit : RTD com. 2022, p. 635, obs. B. Bouloc) (inbidem § 103).

En l'espèce, les vendeurs donnent à considérer que le mandat de vendre fait état d'un « *appartement* » sans aucune précision quant à son affectation. Il en irait de même du compromis de vente du DATE2.).

Force est cependant de constater que deux annonces ont été publiées. Dans la première, le bien est décrit comme étant un appartement avec hall, séjour, cuisine et possibilité de deux chambres. Cette annonce précise que l'appartement est actuellement exploité en tant que centre de thérapie manuelle, mais qu'il peut également se transformer facilement en appartement. Dans la seconde annonce, le bien est annoncé comme étant un cabinet médical avec accueil et espace d'attente, 4 cellules de soins et des toilettes séparées pour la clientèle (pièce 1 de Maître Krieger).

Les deux annonces précisent que l'appartement est destiné à la fois à un usage d'habitation et à un usage commercial.

Les annonces sont accompagnées d'une dizaine de photos desquelles il résulte manifestement que l'appartement accueille un cabinet médical.

A cet endroit le Tribunal relève d'emblée que les vendeurs ne sauraient valablement soutenir que l'agence immobilière aurait abusivement utilisé le terme de « *cabinet médical* » dans ses échanges avec les acquéreurs. En effet, d'une part, il est constant en cause que les lieux étaient effectivement exploités, à l'époque de leur mise en vente, en tant que cabinet médical et que cette circonstance résultait de manière flagrante des annonces et des photos y annexées. D'autre part, dans un message WhatsApp adressé aux vendeurs, en date du 3 mars 2023, soit avant la conclusion du compromis, l'agence immobilière confirme que le règlement de copropriété permet un usage tant commercial qu'à des fins d'habitation de l'appartement et elle ajoute que « *c'est une bonne chose* » (pièce 7 de Maître Krieger). Il résulte dès lors de ce message que le sujet de l'affectation du bien a été abordé entre l'agence et les vendeurs et que ces derniers entendaient effectivement faire état de cette double affectation possible des lieux dans le cadre de la vente.

Il résulte par ailleurs d'échanges entre PERSONNE1.) et la responsable de l'agence immobilière avant la signature du compromis que le bien y est désigné par le terme de « *cabinet médical* ». Il est partant à suffisance établi que les acquéreurs ont clairement exprimé au mandataire des vendeurs leur intention d'affecter l'appartement à l'exploitation d'un cabinet médical (pièce 2 de Maître Tritschler).

Il suit des considérations qui précèdent que même si le compromis ne le précise pas expressément, la vente portait sur un appartement destiné à être exploité en tant que cabinet médical et cette affectation du bien était effectivement entrée dans le champ contractuel.

Or, il s'est avéré postérieurement à la conclusion du compromis de vente et à la réalisation de la condition suspensive que l'appartement vendu ne constituait pas, au moment de la vente et contrairement à ce qui était prévu entre les parties, d'un point de vue administratif, un appartement susceptible d'être exploité en tant que cabinet médical.

Le Tribunal retient en conséquence que la proposition, faite par les vendeurs aux acquéreurs dans leur courrier du DATE6.), de faire les démarches nécessaires à l'obtention d'une autorisation de

changement d'affectation du bien s'inscrivait dans le cadre de l'obligation de délivrance conforme des vendeurs.

Force est de constater que cette proposition écrite a par ailleurs été suivie d'actes concrets ; à peine 5 jours plus tard, les vendeurs ont donné mandat à l'agence immobilière d'entreprendre les diligences nécessaires pour la délivrance de l'autorisation communale manquante. Ils ont par ailleurs manifestement accepté qu'un architecte vienne prendre les mesures du cabinet (pièce 7 de Maître Krieger). Dès le DATE17.), des plans en vue d'une demande d'autorisation ont été soumis aux acquéreurs et une demande a effectivement été introduite auprès du service de l'administration communale compétent.

Dans leur courrier du DATE6.), les vendeurs indiquent non seulement qu'ils vont faire le nécessaire pour obtenir l'autorisation requise, mais ils reconnaissent également qu'il leur est impossible d'évaluer dans quel délai cette autorisation pourrait leur être délivrée. Ils laissent par ailleurs entendre qu'ils ignorent même si une telle autorisation sera effectivement délivrée.

En indiquant qu'ils ignorent dans quel délai l'autorisation manquante pourrait être délivrée, les vendeurs ont renoncé à se prévaloir d'un dépassement de la date du DATE3.) dès lors qu'ils reconnaissent implicitement, mais nécessairement qu'ils sont à l'origine du retard dans la concrétisation de la vente.

Il suit des développements qui précèdent qu'à la date du DATE8.), les vendeurs n'ont pas pu valablement notifier la résolution du compromis. En effet, à cette date aucune résolution automatique du contrat n'est intervenue. Par ailleurs, aucune faute dans le chef des acquéreurs susceptible de justifier une résolution du compromis n'est démontrée.

Malgré les avertissements de l'agence immobilière (courriel du DATE15.), pièce 6 de Maître Frisch), les vendeurs ont persisté en refusant de passer l'acte notarié alors qu'entretemps le changement d'affectation des lieux avait été dûment approuvé par le service communal compétent.

La demande des acquéreurs dirigée contre les vendeurs et tendant au paiement de la pénalité prévue par le compromis de vente est partant à déclarer fondée tandis que la demande reconventionnelle des vendeurs tendant à la condamnation des acquéreurs à leur payer le montant de cette pénalité est à déclarer non fondée.

Aux termes de l'article 1202 du Code civil, *« la solidarité ne se présume point : il faut qu'elle soit expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans les cas où la solidarité a lieu de plein droit, en vertu d'une disposition de la loi »*.

En l'espèce, aucune clause de solidarité ne figure dans le compromis de vente de sorte que PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) restent en défaut d'établir l'existence d'une obligation solidaire incombant à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

La jurisprudence admet encore une responsabilité *in solidum* en matière contractuelle pesant sur des débiteurs d'obligations contractuelles distinctes, c'est-à-dire découlant de sources différentes

ou encore, lorsque l'un des auteurs du dommage est tenu sur base de la responsabilité délictuelle et l'autre sur base de la responsabilité contractuelle.

En l'espèce, la responsabilité *in solidum* ne saurait être retenue étant donné que l'obligation de payer la pénalité prévue par la clause pénale ne découle pas de sources contractuelles différentes.

L'obligation de payer n'étant pas non plus indivisible, la condamnation à intervenir devra être prononcée conjointement à l'égard des quatre vendeurs.

B. La demande dirigée par PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) contre la société SOCIETE1.)

Le Tribunal constate qu'il résulte d'ores et déjà des développements qui précèdent que le reproche formulé à l'égard de la société SOCIETE1.) d'avoir abusivement présenté le bien vendu comme étant un cabinet médical n'est pas fondé.

Il en va de même du grief selon lequel la société SOCIETE1.) aurait abusivement prorogé le délai allant jusqu'au DATE4.) pour présenter l'accord bancaire, dès lors que, d'une part, le compromis prévoit explicitement cette possibilité de prorogation et toutes les conditions étaient remplies, et, d'autre part, la société SOCIETE1.) a informé par message WhatsApp les vendeurs en date du DATE4.) que l'accord bancaire n'interviendrait que le lendemain ou le surlendemain et que ce message n'a suscité aucune réaction particulière.

L'affirmation suivant laquelle, l'agence immobilière aurait omis d'informer les vendeurs de l'existence de l'acceptation bancaire du DATE6.) et ne leur aurait transmis cet accord que postérieurement à la résolution du compromis est également controuvée par les éléments du dossier. En effet, le courrier du DATE6.) que les vendeurs ont adressé aux acquéreurs et dans lequel ils abordent le problème du défaut d'autorisation communale démontre que les vendeurs avaient connaissance de l'accord bancaire dans la mesure où c'est précisément cet accord qui a posé, pour la première fois, la question de l'autorisation communale d'exploiter un cabinet médical dans les lieux.

Les vendeurs font encore grief à la société SOCIETE1.) d'avoir pris l'initiative de modifier leur courrier du DATE6.) adressé aux acquéreurs avant de le leur transmettre. Dans sa version originelle, ce courrier aurait contenu un passage dans lequel les vendeurs entendaient décharger les acquéreurs du compromis en raison de l'incertitude liée à l'obtention de l'autorisation de changement d'affectation. Or, l'agence immobilière aurait supprimé de sa propre initiative ce paragraphe. Ce faisant, elle aurait dénaturé le message des vendeurs dès lors que le passage supprimé aurait exprimé leur intention de ne pas proroger un quelconque délai prévu par le compromis.

Le Tribunal constate qu'il résulte d'un échange de messages entre PERSONNE8.) de la société SOCIETE1.) et l'un des vendeurs, PERSONNE4.) (pièce 15 de Maître Frisch), que ce dernier a sollicité l'avis de l'agente quant au contenu de leur message (« *avant de transférer le message auriez-vous l'amabilité de me dire ce que vous en pensez* »). Dans sa réponse, PERSONNE8.) a

effectivement proposé d'omettre, respectivement de modifier, certains passages, mais elle termine son message par la phrase suivante : « *je reste à votre disposition pour en re discuter ensemble* ». Il ne résulte dès lors aucunement de cette pièce que l'agence immobilière aurait - d'autorité et sans concertation avec les vendeurs - modifié un passage de leur message.

Les vendeurs restent partant en défaut d'établir que la société SOCIETE1.) aurait commis une ou plusieurs fautes dans l'exécution de ses obligations résultant du mandat de vendre conclu en date du DATE1.) qui aurait conduit à la rupture du compromis du DATE2.).

Il y a partant lieu de débouter les vendeurs de leur demande tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à les tenir quittes et indemnes des condamnations à intervenir à leur égard au profit de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

C. Les demandes reconventionnelles de la société SOCIETE1.) dirigées à l'encontre de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

1. La commission

La société SOCIETE1.) se réfère au mandat de vendre du DATE1.) qui stipule en faveur de l'agence immobilière une commission de 3% (plus TVA) du prix de vente et à la clause pénale prévue dans le compromis de vente qui prévoit qu'en cas de résolution abusive du compromis de vente, la partie fautive devra payer, non seulement, une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie, mais également, la commission prévue à l'agence immobilière.

Il résulte des développements qui précèdent que PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) se trouvent à l'origine de la résolution abusive du compromis de vente de sorte qu'il y a lieu de les condamner à payer la somme de 30.900 euros HTVA, soit 36.153 euros TVA comprise.

Le mandat de vendre ne prévoyant pas de solidarité entre les vendeurs à l'égard de l'agence immobilière non plus, il y a lieu de les condamner conjointement au paiement de cette somme.

2. Les frais liés à la demande de changement d'affectation de l'immeuble

En date du DATE16.), les vendeurs ont signé un document par lequel ils ont donné procuration à la société SOCIETE1.), « *agissant en tant que mandataire* » d'effectuer « *toutes les démarches nécessaires à l'obtention de l'autorisation de changement d'affectation de l'appartement* » litigieux.

L'agence immobilière invoque ce document à l'appui d'une demande en remboursement de frais exposés dans le cadre de la demande d'autorisation d'affectation de l'appartement. Il s'agit :

- d'une facture du bureau d'architecte SOCIETE2.) d'un montant de 1.403,60 euros TTC (pièce 3 de Maître Krieger)
- d'une facture de l'administration communale de la ALIAS1.) de 92 euros (taxes d'instruction et de chancellerie) (pièce 4 de Maître Krieger)

Les vendeurs entendent résister aux remboursements réclamés en soutenant que le mandat aurait été purement gracieux et ne mentionnerait « *aucunement le remboursement de frais engagés sans l'accord des mandants* ».

Le mandat est défini par l'article 1984 du Code civil comme « *un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom* ».

Il suppose l'accomplissement d'un acte juridique au nom et pour le compte du mandant. Il se distingue ainsi du contrat d'entreprise, dans le cadre duquel une personne est chargée par une autre d'effectuer un acte matériel. Cependant, l'accomplissement d'actes matériels n'exclut pas la qualification de mandat dès lors que ces actes matériels ne constituent que l'accessoire de la mission juridique (Cour d'appel, 27 juin 2024, n°CAL-2022-00001).

Le Tribunal constate que la mission confiée par les vendeurs à la société SOCIETE1.) en date du DATE16.) est une mission de nature juridique de sorte qu'il s'agit effectivement d'un mandat.

Aucun honoraire n'est stipulé en faveur du mandataire. Cette circonstance n'a aucune incidence en l'espèce dès lors que la société SOCIETE1.) ne réclame pas le paiement d'honoraires, mais uniquement le remboursement de frais qu'elle a exposés dans le cadre de l'exécution de ce mandat.

Or, l'article 1999 du Code civil dispose que « *le mandant doit rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution du mandat, et lui payer ses salaires lorsqu'il en a été promis. S'il n'y a aucune faute imputable au mandataire, le mandant ne peut se dispenser de faire ces remboursements et paiements, lors même que l'affaire n'aurait pas réussi, ni faire réduire le montant des frais et avances sous le prétexte qu'ils pouvaient être moindres* ».

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) prouve par la production d'extraits de compte que les deux factures dont elle réclame le remboursement ont été acquittées par ses soins (pièces 3 et 4 de Maître Krieger).

Il résulte par ailleurs des éléments du dossier que la demande de changement d'affectation de l'appartement a été déposée en date du DATE7.) et que les acquéreurs et les vendeurs en ont été informés par un courriel du même jour (pièce 13 de Maître Tritschler). L'autorisation a finalement été délivrée à la fin DATE14.) (pièce 18 de Maître Tritschler). Force est dès lors de constater que la société SOCIETE1.) a exécuté son mandat avec succès.

Il résulte également des éléments du dossier et notamment du message adressé par les vendeurs aux acquéreurs en date du DATE6.) et des nombreux messages échangés avec l'agence immobilière que les vendeurs étaient parfaitement conscients que les démarches de changement d'affectation impliquaient l'intervention d'un architecte pour la réalisation de plans.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) conjointement à payer à l'agence immobilière la somme de (1.403,60+92=)1.495,60 euros au titre du remboursement des honoraires de l'architecte et des taxes communales payées pour leur compte.

D. Les demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de débouter PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de leur demande dirigée contre les acquéreurs tendant au paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, aucune faute dans le cadre de l'introduction de la présente instance n'étant établie dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il y a également lieu de les débouter de leurs demandes dirigées tant à l'encontre des acquéreurs qu'à l'encontre de l'agence immobilière et tendant au paiement d'indemnités de procédure, la condition d'iniquité posée à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas établie dans leurs chefs.

En revanche, comme il serait inéquitable de laisser à la charge des acquéreurs et de l'agence immobilière l'entièreté des frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer pour assurer la défense de leurs intérêts, il y a lieu de faire droit à leurs demandes en paiement d'une indemnité de procédure en leurs principes. Le Tribunal dispose d'éléments d'appréciation suffisants pour fixer le montant de ces indemnités à 2.500 euros.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales introduites par assignations des 25 et 27 octobre 2023 et la demande en intervention introduite par assignation du 22 février 2024 en la forme ;

déclare fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) au titre de la clause pénale pour le montant réclamé de 103.000 euros ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) conjointement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 103.000 euros avec les intérêts légaux à compter DATE0.) date de la seconde demande en justice, jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle au titre de la clause pénale de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) dirigée contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et en déboute ;

déclare non fondée la demande en garantie de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et en déboute ;

déclare fondées les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.)

pour le montant de 36.153 euros au titre de la clause pénale et pour le montant de 1.495,60 euros au titre du remboursement de frais ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) conjointement à payer à la société à responsabilité limitée le montant de 37.648,60 euros avec les intérêts légaux à compter du 13 août 2024, date de la demande en justice, jusqu'à solde ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en paiement de dommages et intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et en déboute ;

déclare non fondées les demandes de PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) en paiement d'une indemnité de procédure dirigées contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et en déboute ;

déclare fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dirigée contre PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à concurrence d'un montant de 2.500 euros ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), conjointement à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure ;

déclare fondée la demande en paiement d'une indemnité de procédure de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à concurrence d'un montant de 2.500 euros ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), conjointement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure ;

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Céline TRITSCHLER et de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.