

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 078/24 – VII – CIV

**Audience publique du douze juin deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2021-00384 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;  
Nadine WALCH, premier conseiller;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 17 mars 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocats à la Cour, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no B 241603, et représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 17 mars 2021,

comparant par Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **LA COUR D'APPEL :**

### **Faits et rétroactes**

Par exploit d'huissier de justice du 8 juin 2016, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente du 2 décembre 2014 aux torts exclusifs de l'assignée et la voir condamner à payer la somme de 36.000,- € à titre de dommages et intérêts conformément à la clause pénale, avec les intérêts légaux à partir du 24 décembre 2014, sinon à compter de l'assignation jusqu'à solde, à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 1.200,- € et à l'entièreté des frais et dépens de l'instance, sinon voir instituer un partage largement favorable à la partie demanderesse. Elle a sollicité en outre l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant appel ou opposition, sur minute, sans caution et avant enregistrement.

Suivant exploit d'huissier de justice du 13 juin 2018, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) S.à r.l. pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans le litige, que le jugement lui est à déclarer commun et pour la voir condamner à tenir PERSONNE1.) quitte et indemne de toute condamnation qui pourrait intervenir à son encontre, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 4.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

Suivant jugement du Tribunal d'arrondissement du 11 février 2020, la demande principale et reconventionnelle ont été déclarées recevables, il a été donné acte à PERSONNE1.) de ce qu'elle renonce à sa demande en déclaration de jugement commun, le compromis de vente du 2 décembre 2014 a été annulé, la demande principale, l'appel en garantie, la demande reconventionnelle ainsi que les demandes des parties en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ont été déclarées non fondées, l'exécution provisoire n'a pas été prononcée et la société SOCIETE1.) S.à r.l. a été condamnée aux frais et dépens de l'instance engagée à l'encontre de PERSONNE1.), tandis que PERSONNE1.) a été condamnée aux frais et dépens de l'instance engagée à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.à r.l..

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont qualifié la convention conclue entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) S.à r.l., compte tenu de ses termes clairs et précis, ainsi que des échanges de SMS versés, comme étant un contrat de vente qui ne porte pas sur une chose future mais sur la vente d'une maison existante

(en état de gros-œuvre et toiture achevée) avec son terrain et l'attestation testimoniale de PERSONNE2.) a été rejetée en application de l'article 1341 du Code civil.

Bien que la société SOCIETE1.) S.à r.l. n'ait pas été propriétaire du terrain au moment de la conclusion du contrat, le Tribunal a constaté que la situation a été consolidée par l'acquisition du terrain, de sorte que ce volet du moyen de nullité soulevé par PERSONNE1.) a été rejeté.

Le compromis de vente du 2 décembre 2014 a cependant été annulé par les juges de première instance, en application des articles 1108, 1126 et 1599 du Code civil, au motif qu'il a porté sur la vente d'une construction inexistante dans cet état au moment de sa signature.

Faute d'engagement conventionnel régulier, la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement de la clause pénale et en indemnisation sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil a été déclarée non fondée.

L'appel en garantie dirigée par PERSONNE1.) contre la société SOCIETE2.) S.à r.l. et la demande en paiement de la commission de 2% au profit de cette dernière ont été déclarés sans objet.

PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande reconventionnelle pour procédure vexatoire et abusive, en ce que l'exercice d'une action en justice ne constitue pas nécessairement une faute et que l'acquéreuse a omis de soumettre à la société SOCIETE1.) S.à r.l. l'accord ou le refus bancaire dans le délai imparti par le compromis.

Par exploit d'huissier du 17 mars 2021, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a interjeté appel contre le jugement du 11 février 2020, qui d'après les éléments de la Cour n'a pas fait l'objet d'une signification, pour voir prononcer par réformation, la résolution judiciaire du compromis de vente, sinon du contrat de construction aux torts exclusifs de l'intimée et pour voir condamner cette dernière à lui payer la somme de 36.000,- € avec les intérêts légaux à partir du 24 décembre 2014, sinon à compter de l'acte d'appel jusqu'à solde. En ordre subsidiaire et pour autant que de besoin l'appelante formule l'offre de preuve suivante ;

*« Au mois de novembre 2014, sans préjudice quant à la date plus exacte, les parties litigantes se sont accordées quant à la vente d'un terrain et d'une maison d'habitation à édifier.*

*Ayant connaissance des plans de la maison à édifier, l'acquéreuse Madame PERSONNE1.) a ainsi consenti à ce que la construction soit construite postérieurement à la conclusion du compromis de vente.*

*Madame PERSONNE1.) avait une parfaite connaissance de la situation vu qu'elle a visité les lieux notamment en date du 27 novembre 2014, sans préjudice quant à la date exacte, soit quelques jours avant la conclusion du compromis.*

*Lors de ces visites et lors de l'ensemble des négociations, la maison n'était pas encore édifiée, état de fait accepté sans réserve par l'intimée. »*

L'appelante demande en outre la condamnation de PERSONNE1.) à l'entière des frais et dépens de l'instance, sinon d'instituer un partage largement favorable à l'appelante, de voir condamner l'intimée à une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de voir prononcer l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir, nonobstant opposition ou appel, sur minute, sans caution et avant enregistrement.

PERSONNE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris pour les motifs y retenus.

En ordre subsidiaire, elle entend voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente, sinon plus subsidiairement voir dire que la clause pénale y stipulée ne saurait produire d'effet, sinon encore plus subsidiairement voir ramener cette clause à 1,- €

Par appel incident, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) S.à r.l. au paiement de dommages-intérêts évalués à la somme de 5.000,- €

Pour autant que de besoin, elle sollicite la nomination d'un expert ayant comme mission de :

« 1) *déterminer, en précisant le mois et l'année, la date de début des travaux de construction du gros œuvre de la maison sise sur le terrain situé à ADRESSE3.), L-ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section B de ADRESSE5.), n° cadastral NUMERO2.) ;*

2) *déterminer, en précisant le mois et l'année, la date d'achèvement des travaux de gros œuvre et de la toiture concernant ladite maison. »*

Tant pour la première instance que pour l'instance d'appel, PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) S.à r.l. à lui payer une indemnité de procédure de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sa condamnation à tous les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. conclut à l'irrecevabilité, sinon au rejet de l'appel incident.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 23 novembre 2023.

### **Positions des parties**

La société SOCIETE1.) S.à r.l.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. estime que le compromis de vente du 2 décembre 2014 aurait porté sur la vente d'un terrain à ADRESSE4.) ainsi que sur la vente d'une chose future, à savoir une maison mitoyenne en état de gros-œuvre et de toiture achevée

laquelle aurait dû être édiflée par la société SOCIETE1.) S.à r.l. sur ledit terrain postérieurement à la conclusion dudit acte suivant les plans présentés à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) aurait acquiescé à ce contrat et se serait engagée à fournir un accord bancaire avant le 24 décembre 2014. Elle aurait envoyé un SMS en date du 28 décembre 2014 que la banque aurait du retard.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. aurait terminé la construction début 2015 et PERSONNE1.) l'aurait informée le 8 mars 2015 que la banque aurait accepté le crédit. Malgré plusieurs échanges de SMS, l'acquéreuse ne se serait plus manifestée à partir du 31 mars 2015.

Avançant que l'article 1130 du Code civil permettrait la vente de choses futures, la partie appelante estime que ce serait à tort que le Tribunal aurait annulé le compromis de vente, d'autant plus que ledit acte n'aurait pas stipulé d'indications de temps et qu'il ne serait pas établi que la maison aurait dû exister au moment de la conclusion du contrat.

Il s'y ajouterait que PERSONNE1.) aurait eu connaissance du fait que le contrat aurait porté sur une chose future, tel qu'il résulterait des dépositions des témoins PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que des échanges SMS et de la visite des lieux. Pour autant que de besoin, la société SOCIETE1.) S.à r.l. offre ces faits en preuve. Une déposition du témoin PERSONNE3.) ne serait pas contraire à l'article 1341 du Code civil, comme elle n'aurait pas pour objet de créer ou de modifier les droits et obligations résultant du compromis et il y aurait commencement de preuve pas écrit au sens de l'article 1347 du Code civil résultant des SMS de PERSONNE1.), dont celui du 27 novembre 2014. La crédibilité du témoin PERSONNE3.) ne saurait être mise en doute, en raison du fait qu'il serait l'ami du gérant de la société SOCIETE1.) S.à r.l., ce qui est contesté, dès lors que le contrat aurait été établi suivant les souhaits des parties et que le reproche à témoin n'existerait plus. Les captures d'écran SMS pourraient être prises en considération, dès lors qu'il ne serait pas contesté que PERSONNE1.) en serait l'auteur et aucune plainte pour faux n'aurait été déposée.

Le juge ne devrait pas se limiter aux termes du contrat, mais devrait rechercher en application des articles 1156, 1157 et 1162 du Code civil la volonté réelle des parties.

Même à supposer que le contrat aurait porté sur une chose inexistante, la société SOCIETE1.) S.à r.l. estime qu'un tel constat n'entraînerait pas nécessairement l'annulation du compromis, en ce que la condition d'existence de la chose serait donnée lorsque ladite chose ferait l'objet d'un droit réel qui pourrait faire l'objet d'un transfert de propriété, tel un terrain et une maison mitoyenne.

Se référant à l'article 1126 du Code civil, la société SOCIETE1.) S.à r.l. avance que la convention porterait bien sur une chose respectivement un objet existant au sens de la loi, la jurisprudence ne qualifierait d'objet inexistant que la chose périe en totalité ou rendue inutilisable.

L'existence des obligations aurait été différée dans le temps conformément aux articles 1181 et 1182 du Code civil vu qu'elles étaient soumises à l'accomplissement de la condition suspensive dans le chef de PERSONNE1.), à savoir l'obtention d'un prêt bancaire avant le 24 décembre 2014.

A défaut d'annulation du compromis de vente, la société SOCIETE1.) S.à r.l. conclut à la résolution de cet acte pour inexécution sur base de l'article 1184 du Code civil, sinon des articles 1134, 1142, 1147 et suivants du même code, sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE1.) ayant omis de présenter le moindre accord ou refus bancaire et la venderesse sollicite le paiement de la clause pénale de 10% stipulée dans le contrat.

La partie appelante reproche par ailleurs au jugement entrepris d'avoir omis de qualifier l'acte litigieux de contrat de construction, malgré le fait que les travaux de construction à entreprendre y auraient été stipulés et tel qu'il résulterait des témoignages et des SMS échangés.

PERSONNE1.) ayant failli à ses obligations contractuelles, la société SOCIETE1.) S.à r.l. sollicite la résolution du contrat de construction à ses torts et l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 36.000,- € au titre de la clause pénale prévue. Elle n'aurait pas nécessairement dû mettre la partie adverse en demeure préalablement à son action en résolution, dès lors que l'assignation serait suffisante à cet égard, sinon l'expiration du terme convenu dans le compromis.

La somme de 36.000,- € ne serait pas excessive et sujet à réduction, n'étant pas subordonnée à l'existence d'un préjudice et compte tenu du fait que la partie adverse aurait volontairement failli à ses obligations.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en annulation du compromis, l'appelante s'oppose à la nullité du contrat pour dol, en ce qu'elle n'aurait pas entrepris de manœuvres pour induire la partie adverse en erreur, ayant été transparente quant à la situation du terrain et de la construction à réaliser, situation vérifiable par la partie cocontractante.

Une éventuelle violation de son obligation d'information et de conseil, qui est contestée par la société SOCIETE1.) S.à r.l., ne pourrait être sanctionnée par la nullité du contrat, sanction réservée aux vices du consentement, dès lors qu'il s'agirait d'une obligation précontractuelle.

La demande en résolution de PERSONNE1.) pour impossibilité d'entrée en jouissance pour le 26 janvier 2015, serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée, au motif qu'aucune base légale ne serait indiquée et qu'elle n'aurait pas été mise en demeure ou assignée d'exécuter cette obligation. La demande en résolution serait en tout état de cause tenue en échec par la non-réalisation de l'événement la conditionnant en application de l'article 1181 du Code civil, à savoir l'obtention du crédit bancaire.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. estime par ailleurs que l'avancement des travaux de la maison ne saurait être un préalable quant à l'exigibilité de la clause pénale ou

l'obligation de PERSONNE1.) d'accomplir les démarches auprès des banques pour l'obtention du prêt.

Une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) S.à r.l. n'étant pas rapportée, la demande en paiement de la somme de 5.000,- € pour préjudice moral ne serait pas fondée.

PERSONNE1.)

La partie intimée soulève principalement la nullité du compromis de vente pour dol, en ce que la société SOCIETE1.) S.à r.l. l'aurait trompée, avec la complicité de la société SOCIETE2.) S.à r.l., respectivement du gérant de cette dernière, ayant rédigé le contrat, en lui vendant par compromis de vente une maison mitoyenne en état de gros œuvre et toiture achevée avec terrain bien qu'à la date de la signature de l'acte, la construction de la maison n'aurait pas encore commencé et que le terrain n'aurait pas encore appartenu à la partie venderesse.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. l'aurait en outre trompée en la laissant croire qu'elle n'actionnerait pas la clause pénale jusqu'à l'acte de partage de la communauté qu'elle formait avec son ex-conjoint.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) S.à r.l. aurait violé son obligation d'information et de conseil en lui fournissant de fausses informations sur les objets vendus, avec la complicité de la société SOCIETE2.) S.à r.l. ou de son gérant, et en lui faisant croire qu'elle n'allait pas exécuter la clause pénale.

Le compromis de vente serait par ailleurs à annuler pour absence de cause ou d'objet au sens des articles 1108 et 1126 du Code civil, au motif que l'acte, qui constituerait un contrat de vente et non point un contrat de construction ou une vente d'une chose future, aurait porté sur la vente d'une construction qui n'aurait pas existé et sur un terrain dont le vendeur n'aurait pas été le propriétaire. Elle renvoie à cet égard aux développements des juges de première instance.

Plus subsidiairement, PERSONNE1.) invoque l'impossibilité d'entrée en jouissance au terme convenu et sollicite la résolution du compromis de vente, dès lors qu'elle n'aurait pas pu prendre possession de la maison achetée en date du 26 janvier 2015, cette dernière n'ayant pas été achevée. Elle se réfère à cet égard à l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) et elle entend se prévaloir de l'absence de sommation de passer acte de la société SOCIETE1.) S.à r.l.. Pour autant que de besoin elle demande la nomination d'un expert avec la mission ci-avant précisée pour déterminer la date d'achèvement de la maison litigieuse.

En ordre encore plus subsidiaire, PERSONNE1.) conclut à l'inexigibilité de la clause pénale, en ce que l'existence de la maison aurait été un préalable nécessaire aux démarches à effectuer par l'intimée auprès de la banque pour l'obtention d'un prêt, bien que ni en date du 24 décembre 2014, date à laquelle elle aurait dû verser une information de la banque concernant le prêt sollicité, ni en date du 26 janvier 2015, date de la remise des clés, la maison aurait été conforme aux stipulations du contrat, seule par une mise

en demeure en mai 2015 la société SOCIETE1.) S.à r.l. lui aurait réclamé le paiement de la clause pénale. Il s’y ajouterait que la société SOCIETE1.) S.à r.l. aurait omis de la mettre en demeure de remplir ses obligations, de sorte que la clause pénale ne saurait jouer.

PERSONNE1.) sollicite en ordre de dernière subsidiarité la modération de la clause pénale, au motif qu’elle serait excessive au sens de l’article 1152 du Code civil, compte tenu du préjudice réellement subi par la société SOCIETE1.) S.à r.l., qui aurait vendu le terrain avec la maison à un tiers et compte tenu de son salaire de moins de 2.000,- € avec deux enfants à charge. La clause pénale devrait être réduite à 1,- € symbolique.

L’attestation testimoniale versée par la société SOCIETE1.) S.à r.l. et l’offre de preuve formulée devraient être rejetées, au motif qu’il ne saurait être reçu aucune preuve par témoin contre et outre le contenu d’un acte. En tout état de cause, les clauses du compromis seraient claires et ne sauraient faire l’objet d’une interprétation pour rechercher la volonté des parties sous peine de dénaturation de l’acte. Par ailleurs, le témoin aurait un intérêt à l’issue de l’affaire ayant été l’agent immobilier chargé par la société SOCIETE1.) S.à r.l. de la vente de l’immeuble, ce qui diminuerait la valeur probante de sa déposition. PERSONNE1.) dénie toute valeur probante aux captures d’écran qui pourraient faire l’objet de modifications et qui seraient par ailleurs contestées, n’étant plus en possession de son portable de l’époque pour vérifier les échanges effectués. Sinon, elle se réfère aux développements retenus par les juges de première instance concernant les SMS versés. Pour autant que de besoin, elle demande la nomination d’un expert avec la mission ci-avant précisée.

PERSONNE1.) interjette appel incident et sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) S.à r.l. au paiement de la somme de 5.000,- € à titre de dommages-intérêts pour la réparation du préjudice subi pour tracas et embarras.

### **Appréciation de la Cour**

Les appels principal et incident sont à déclarer recevables pour avoir été interjetés dans les formes et délai de la loi.

Il convient de relever que les parties ont conclu en date du 2 décembre 2014 un contrat intitulé « *compromis de vente* » par lequel la société SOCIETE1.) S.à r.l., se dénommant « *partie venderesse* » a déclaré « *vendre sous la garantie de droit, libre de résolution, d’hypothèques et de privilèges* » à PERSONNE1.), dénommée « *partie acquéreuse* », « *l’immeuble suivant : Maison mitoyenne en état de gros œuvre et toiture achevée avec terrain au ADRESSE3., L-ADRESSE4.) (...)* L’objet est vendu dans son état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives. La partie venderesse déclare que le bien vendu n’est pas loué à une tierce personne et qu’il n’existe pas de droit de préemption ». « *Cette vente se fait moyennant et pour le prix de : 360.000.- Euro TTC.* »

La société SOCIETE1.) S.à r.l. entend voir qualifier cet acte comme étant une vente de chose future au sens de l’article 1130 du Code civil, qui prévoit que les choses futures



peuvent faire l'objet d'une obligation, sinon comme étant un contrat de construction, qui suppose une commande d'un ouvrage à un entrepreneur.

Le juge n'est en principe pas lié par la qualification que les parties ont donnée à leur relation contractuelle. Lorsque les parties sont en désaccord sur la nature du contrat, le juge peut qualifier l'accord des volontés, voire requalifier une convention improprement nommée par les parties. Qualifier, c'est rattacher l'opération juridique ou la cause à une catégorie juridique, afin d'en déduire le régime. L'opération de qualification ne se confond pas avec l'opération d'interprétation, qui tend à la détermination du sens exact de la portée des obligations contractées par les parties (Jurisclasseur civil code, archives antérieures au 1.10.2016, Fasc 10, 19) en application des articles 1153 et suivants du Code civil.

En l'espèce, c'est à bon droit pour les motifs y avancés que les juges de première instance ont relevé qu'il résulte des termes employés par les parties qu'ils ont entendu conclure un contrat de vente d'une maison et d'un terrain existants et non point un contrat de vente d'une chose future ou d'un contrat de construction.

En effet, il est prévu dans le compromis qu'il porte sur la vente par la société SOCIETE1.) S.à r.l. d'une maison mitoyenne en état de gros-œuvre et toiture achevée dans son état actuel, c'est-à-dire au moment de la signature de l'acte en date du 2 décembre 2014 avec la précision que le bien vendu n'est pas loué à une tierce personne au moment de cette signature. La seule référence à une date limite pour la passation de l'acte notarié ne permet pas d'établir que la société SOCIETE1.) S.à r.l. ait vendu une maison future ou à construire et un terrain à acquérir, à défaut de toute autre précision quant à la nature future des objets vendus ou à édifier. Bien au contraire, la mention expresse que l'immeuble est vendu dans l'état actuel sans aucune mention quant aux travaux à réaliser, quant à un délai de livraison, sinon quant à un cahier des charges pour la construction projetée, ou quant à d'éventuels plans, exclut que le compromis puisse être qualifié de vente de chose future ou de contrat de construction. Compte tenu de ces éléments, la mention « dans son état actuel » dans l'acte ne saurait être considérée comme étant une simple clause de style.

Ces stipulations contractuelles étant claires et sans ambiguïté, il n'y a pas lieu à interprétation au sens des articles 1156 et suivants du Code civil avec recherche de la volonté des parties.

Même à supposer que la volonté des contractants devrait être vérifiée, il convient de relever que contrairement à ce qui est avancé par la société SOCIETE1.) S.à r.l. une telle intention de vendre des choses futures ne résulte pas non plus des SMS échangés, qui, à défaut d'éléments permettant de déterminer si ces échanges ont été altérés, peuvent être pris en considération, dans lesquels on se réfère toujours à la maison sans faire état qu'elle serait en construction ou à construire. Seule la réponse de la société SOCIETE1.) S.à r.l. à la demande de PERSONNE1.) quant au coût de terminaison de la maison pourrait, le cas échéant, être considérée comme une offre pour un contrat de construction, ce qui ne porte cependant pas à conséquence, dès lors qu'elle ne fait pas l'objet du contrat actuellement en cause.

La valeur du contrat passé nécessitant la rédaction d'un écrit, aucune preuve par témoins contre et outre le contenu ne peut être reçue au sens de l'article 1341 du Code civil, qui interdit que soit rajouté ou retranché à un contrat clair et précis, sauf preuve écrite, ce qui serait alors un contrat modificatif. C'est partant à juste titre pour les motifs y exposés que le Tribunal a écarté l'attestation testimoniale de PERSONNE2.), la déposition ne se référant de toute façon que vaguement à la « construction » sans aucun autre détail quant aux prétendus travaux à exécuter. L'attestation testimoniale de PERSONNE4.) et l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.) S.à r.l. sont à rejeter pour les mêmes motifs comme elles n'indiquent pas avec suffisamment de précision le détail de ces travaux.

Une éventuelle visite des lieux par PERSONNE1.) ou du témoin PERSONNE4.) ne sauraient faire échec aux principes ci-avant repris.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris pour les motifs y avancés en ce qu'il a qualifié le compromis de vente conclu par les parties en date du 2 décembre 2014 de contrat de vente d'une maison existante en gros-œuvre et toiture achevée avec terrain.

PERSONNE1.) soulève tout d'abord à la nullité du contrat pour cause de dol. Elle reste cependant en défaut de rapporter la preuve que la société SOCIETE1.) S.à r.l., avec ou sans l'agent immobilier ou la société SOCIETE2.) S.à r.l., ait entrepris des manœuvres frauduleuses l'incitant à conclure le contrat et sans lesquelles elle ne l'aurait pas signé au sens de l'article 1116 du Code civil. Une prétendue collusion avec l'agent immobilier ne résulte pas à suffisance de droit des éléments de la cause.

Une éventuelle violation de son obligation d'information et de conseil par la société SOCIETE1.) S.à r.l., qui n'est pas établie à suffisance de droit, ne saurait en tout état de cause pas entraîner l'annulation du compromis de vente telle que requise par PERSONNE1.), comme il s'agit d'une obligation précontractuelle dont la violation pourrait tout au plus engager la responsabilité de la partie acquéreuse. Ce moyen laisse partant d'être fondé.

S'agissant de la demande de PERSONNE1.) en annulation du contrat pour défaut d'objet, il convient de relever que c'est à bon droit que les juges de première instance ont relevé que l'objet de l'obligation doit exister avec certitude pour que le contrat soit valable.

En effet, contrairement à ce qui est avancé par la société SOCIETE1.) S.à r.l., un contrat est annulable non seulement lorsque la chose a péri en totalité ou est rendue inutilisable, mais également lorsque la chose ou le droit sur lequel il porte n'ont en fait jamais existé faute d'objet. L'absence d'objet entraîne la nullité de la convention. Il faut cependant que « l'inexistence » soit totale, sinon l'obligation garderait un objet (Jurisclasseur civil, code archives antérieurs au 1.10.2016, Fasc. 10, 10).

En l'espèce, si la société SOCIETE1.) S.à r.l. n'a pas été propriétaire du terrain vendu au moment de la signature du compromis, mais l'a acquis par la suite, il est établi que la maison mitoyenne en état de gros-œuvre avec toiture achevée n'existait pas dans

l'état stipulé dans le compromis de vente à sa conclusion, la société SOCIETE1.) S.à r.l. étant en aveu de dire que la construction n'a été achevée qu'en mars 2015.

Comme la maison vendue n'existait pas dans l'état dans lequel elle a été vendue suivant compromis de vente signé le 2 décembre 2014, c'est à bon droit que le Tribunal a conclu à l'annulation dudit acte pour défaut d'objet en application de l'article 1108 du Code civil, une éventuelle possibilité de transfert de la propriété ultérieure ne pouvant y faire échec.

L'annulation du contrat emportant son anéantissement rétroactif, l'accomplissement ou non par PERSONNE1.) d'une éventuelle condition suspensive stipulée dans cet acte, comme l'omission de présenter un accord ou un refus bancaire pour un prêt, n'est pas à considérer, dès lors qu'une telle clause ne saurait trouver application comme l'acte est à considérer comme n'ayant jamais existé.

C'est partant à juste titre et pour les motifs y exposés que les juges de première instance ont débouté la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en paiement de la somme de 36.000.- € à titre de clause pénale, sinon sur base des articles 1184, 1134, 1142 et 1147 du Code civil, faute d'engagement valable.

L'appel de la société SOCIETE1.) S.à r.l. est partant à déclarer non fondé.

S'agissant de l'appel incident de PERSONNE1.) tendant à l'obtention de la somme de 5.000.- € à titre de dommages-intérêts pour le prétendu préjudice moral subi sur base de l'article 6-1 du Code civil, c'est à bon droit que le Tribunal a rappelé qu'il est de principe, que le seul exercice d'une action en justice, n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile. Ce que la jurisprudence sanctionne, ce n'est pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement puisque l'exercice d'une action en justice est libre. C'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui est sanctionné (Cour, 1<sup>er</sup> février 2017, n° 21/7).

L'exercice d'une action en justice ne dégénère dès lors en faute pouvant donner lieu à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Compte tenu des éléments de la cause, c'est à bon droit que cette demande a été rejetée par les juges de première instance pour les motifs y exposés.

C'est également à bon droit que le Tribunal a rejeté la demande des parties sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile tendant à l'obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, à défaut de preuve de l'iniquité requise. La société SOCIETE1.) S.à r.l. ayant cependant de nouveau succombé à ses prétentions en instance d'appel, il y a lieu de la condamner à payer à PERSONNE1.) une indemnité de 1.500.- € sur base du prédit article, tandis que la demande de l'appelante en obtention d'une telle indemnité pour l'instance d'appel est à rejeter.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel principal et incident ;

déclare l'appel principal et incident non fondés ;

confirme le jugement dans la mesure où il a été entrepris ;

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa prétention sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Yves MURSCHEL, avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.