

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 090/24 – VII – CIV

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

Numéro CAL-2020-00138 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, premier conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 28 mars 2019,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS HANSEN & WEINQUIN, établie et ayant son siège social à L-9125 Schlieren, 86b, route de Diekirch inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Diekirch, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B281494, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

e t :

1) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE4.**), née **PERSONNE5.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit ENGEL du 28 mars 2019,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS et BILTGEN, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Diekirch, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 239498, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Les faits et rétroactes

Par compromis de vente signé le 18 novembre 2013, intitulé «*Verkaufsvereinbarung Nr 1* », les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.) ont vendu aux époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les époux GROUPE2.) un terrain à bâtir d'une surface de 13,92 ares, numéro cadastral NUMERO1.), situé dans la commune d'Echternach, pour le prix de 420.000.- euros.

L'acte de vente authentique a été passé devant le notaire Henri Beck en date du 10 décembre 2013.

Le jour même du compromis de vente, les parties ont signé un deuxième compromis intitulé «*Verkaufsvereinbarung Nr 2* », par lequel les époux GROUPE1.) se sont engagés à vendre encore aux époux GROUPE2.) une parcelle de terrain désignée «*Grundstück B* », d'une surface de 240,33 m<sup>2</sup>, pour le prix de 40.000,- euros, faisant partie du terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.) adjacent au terrain à bâtir numéro NUMERO1.) vendu par le premier compromis de vente. Il était convenu que les époux GROUPE1.) feraient encore procéder au mesurage cadastral de cette parcelle «*Grundstück B* » et que la vente interviendrait deux semaines après ledit mesurage.

Par ce même compromis, les époux GROUPE1.) se sont également engagés à vendre aux époux GROUPE2.), un chemin privatif d'une largeur de 3 mètres pour le prix de 30.000,- euros qui serait encore à aménager, longeant les parcelles inscrites au cadastre sous les numéros NUMERO1.) et NUMERO3.) et menant du terrain à bâtir numéro NUMERO1.) vendu suivant le premier compromis de vente, vers la voie publique «*ADRESSE3.* ». Cette vente devait de même intervenir deux semaines après son mesurage et attribution d'un nouveau numéro cadastral.

Finalement, une convention complémentaire a été signée entre parties, toujours en date du 18 novembre 2013 (intitulée «*Zusatzvereinbarung Nr 2* »), par laquelle les époux GROUPE2.) se sont engagés à verser la somme de 100.000,- euros (2 x 50.000) sur un compte bancaire appartenant aux époux GROUPE1.) en vue de la passation de

l'acte notarié relatif à la vente des deux parcelles précédentes le « *Grundstück B* » et le « *chemin privatif* » faisant de la convention « *Vereinbarung Nr 2* ».

Saisi par les époux GROUPE2.) d'une demande en autorisation de construire portant sur leur terrain à bâtir numéro NUMERO1.) acquis par l'acte notarié BECK en date du 10 décembre 2013, le bourgmestre de la Ville d'Echternach a toutefois refusé la délivrance d'une telle autorisation, au motif que les vendeurs du terrain n'avaient pas encore, en leur qualité légale d'« *initiateur du projet* », conclu avec la Ville d'Echternach la convention de mise en œuvre du plan d'aménagement particulier (ci-après le PAP), à établir conformément aux articles 35 et 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain pour les « *nouveaux quartiers (NQ)* » (ci-après la loi modifiée du 19 juillet 2004).

Les vendeurs n'auraient ni établi un projet conforme, ni trouvé d'accord avec les autorités communales, ni signé la convention obligatoire d'exécution du PAP concernant les infrastructures et les cessions de terrain ou des indemnités compensatoires, condition *sine qua non* préalable à la délivrance de l'autorisation de construire.

Nonobstant la mise en demeure de leur mandataire par courrier du 17 février 2015, les époux GROUPE1.) ne se seraient pas exécutés et aucune convention de mise en œuvre du PAP n'aurait été conclue avec la commune et partant aucune autorisation de construire ne leur aurait été délivrée.

Les époux GROUPE2.) ont exposé en première instance avoir acheté le terrain à bâtir numéro NUMERO1.) afin de pouvoir y construire leur maison et avoir été induits en erreur par les époux GROUPE1.) quant à l'état de constructibilité dudit terrain.

Le compromis de vente du 18 novembre 2013 aurait compris la mention que le terrain serait viabilisé (« *Das Grundstück ist erschlossen* »), de sorte qu'ils auraient compris que le terrain disposerait de toutes les infrastructures requises et qu'ils n'auraient plus qu'à demander une autorisation de bâtir de la part de la commune. Il se serait néanmoins avéré après la conclusion de la vente, que le terrain dont question n'aurait pas disposé de toutes les infrastructures nécessaires et que la convention d'exécution du PAP, qui aux termes de l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 aurait dû obligatoirement être conclue entre l'instigateur du PAP et la commune, n'aurait pas encore été établie, de sorte que conformément à l'article 37 alinéa 3 de la même loi, aucune autorisation de construire n'aurait pu et ne pourra être accordée.

Ils estiment avoir été induits en erreur par des manœuvres dolosives commises par leurs vendeurs au moment de la conclusion de la vente et demandent à voir engager la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle de ces derniers, sur base des articles 1108 et suivants du Code civil, sinon 1184 dudit code, chaque fois ensemble avec les articles 1134 et suivants, 1146 et suivants ainsi que 1615 et 1621 du même code, précisant que les vendeurs auraient aussi violé les dispositions de l'article 31 § 2 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et « *probablement* » l'article 496 du Code pénal, de sorte qu'ils demandèrent la communication du dossier au Ministère Public afin que celui-ci puisse requérir au plan pénal les peines utiles contre les vendeurs.

Les époux GROUPE1.) se sont opposés à cette demande et ont requis, à titre reconventionnel, la condamnation de chacun des époux GROUPE2.) à leur payer la somme de 10.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, la somme de 5.000,- euros à titre d'indemnité de procédure et la somme de 5.000,- euros sur base de la responsabilité civile à titre d'indemnisation de leurs frais d'avocat.

Au moment de l'introduction de leur demande par assignation du 24 novembre 2015, les époux GROUPE2.) n'ont toujours pas pu construire leur maison aux fins d'habitation personnelle sur la parcelle achetée comme terrain à bâtir et ni le deuxième terrain, ni le chemin privatif n'auraient fait l'objet du mesurage auquel les époux GROUPE1.) s'étaient engagés, ni fait l'objet d'une vente notariée.

Les mises en demeure du 17 février 2015 données aux époux GROUPE1.) pour passer la convention avec la commune sont restées sans les suites demandées.

Le tribunal saisi de la demande des acheteurs à voir engager la responsabilité contractuelle de leurs vendeurs pour les avoir induits en erreur par manœuvres frauduleuses à signer le compromis de vente du 18 novembre 2013 indiquant expressément que le terrain serait « *viabilisé* » et en leur faisant ainsi croire, contrairement à la réalité, que le terrain disposerait de toutes les infrastructures nécessaires et prescrites par le plan d'aménagement afin d'obtenir l'autorisation de construire, a, par jugement du 29 janvier 2019,

- reçu les demandes principales et reconventionnelles en la pure forme,
- dit qu'il n'y a pas lieu à communication du dossier au Ministère Public,
- dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont engagé leur responsabilité contractuelle,
- ordonné à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de soumettre aux autorités compétentes un projet d'exécution et une convention d'exécution qui soient conformes aux dispositions légales et aux dispositions du PAP « *Op Troosknepchen Nord et Sud* », ce dans un délai de 6 mois à partir de la signification du jugement intervenu, sous peine d'une astreinte de 10.000,- euros par mois de retard,
- dit que l'astreinte est limitée au montant de 500.000,- euros,
- dit les demandes en indemnisation d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) partiellement fondées,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) la somme de 5.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour perte de jouissance, avec les intérêts au taux légal à partir du 24 novembre 2015, date de l'assignation, jusqu'à solde,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) la somme de 45.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour perte d'une chance de toucher des loyers, avec les intérêts au taux légal à partir du 10 juillet 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

- débouté PERSONNE3.) et PERSONNE4.) du surplus de leurs demandes en indemnisation en relation avec la vente du terrain à bâtir numéro NUMERO1.),
- dit qu'il y a lieu à majoration de trois points du taux de l'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement intervenu,
- débouté PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande en capitalisation des intérêts échus,
- dit non fondées les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et en a débouté,
- a sursis à statuer quant aux demandes en annulation du compromis de vente du 18 novembre 2013 intitulé « *Verkaufsvereinbarung Nr 2* » et les demandes accessoires en indemnisation, en attendant la conclusion de la convention d'exécution prévue par l'article 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004,
- réservé la demande en allocation d'une indemnité de procédure d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.),
- réservé les frais et dépens de l'instance,
- refixé l'affaire à la conférence de mise en état du mardi, 25 juin 2019 à 8.30 heures, salle d'audience n° I du Tribunal,
- dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le jugement de l'exécution provisoire.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu en premier lieu que les époux GROUPE2.), vu la présence d'une infrastructure existante sur le terrain qu'ils s'apprêtaient d'acquérir, même si elle n'était pas complète, n'auraient pas apporté la preuve que le terrain vendu ne pourrait pas être qualifié de « *terrain viabilisé* ». Ils resteraient par conséquent en défaut de rapporter la preuve que les vendeurs GROUPE1.) auraient délibérément inséré une clause mensongère dans le compromis de vente.

En ce qui concerne l'annulation du deuxième compromis de vente du 18 novembre 2013, le tribunal a jugé que les dispositions des articles 31 § 2 alinéas 3 et 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 invoquées à titre principal ne s'appliqueraient pas et a ordonné la surséance à statuer, en attendant que la convention relative au PAP ait été conclue entre les époux GROUPE1.) et la Ville d'Echternach.

L'ensemble des demandes reconventionnelles des époux GROUPE1.) ont été rejetées au vu de la décision prise au fond et la demande des époux GROUPE2.) en obtention d'une indemnité de procédure a été réservée.

Par acte d'huissier du 28 mars 2019, **les époux GROUPE1.)** ont régulièrement interjeté appel de ce jugement qui leur avait été signifié en date du 19 février 2019.

Ils reprochent aux juges de première instance d'avoir retenu leur responsabilité contractuelle, de les avoir condamnés sous peine d'astreinte à soumettre aux autorités compétentes un projet d'exécution et une convention d'exécution conforme aux textes légaux et aux dispositions du PAP « *Op Troosknepchen Nord et Sud* », étant donné que le défaut de signature de la convention ne résulterait pas de leur faute et en général de leur responsabilité, mais de celle de la Ville d'Echternach et qu'ils ne pourraient pas se substituer à l'autorité chargée d'établir le PAP.

Ils exposent que les époux GROUPE2.) auraient acquis le terrain en connaissance de cause du fait qu'aucune autorisation de bâtir ne pouvait en l'état être accordée, faute de convention du projet d'exécution conformément à la loi modifiée de 2004 concernant l'aménagement communal.

A titre subsidiaire, ils concluent que l'obligation qui leur incomberait serait une obligation de moyen et qu'ils auraient tout mis en œuvre pour réaliser le projet de la convention d'exécution, qu'ils se seraient pliés aux instructions de la commune d'Echternach et auraient même à cette fin complété la convention standard de 2015, qu'ils auraient déposée 1<sup>er</sup> décembre 2018. Cette convention n'aurait pourtant jamais été soumise au vote du conseil communal.

Les consorts GROUPE1.) estiment qu'il appartiendrait désormais aux nouveaux propriétaires, les époux GROUPE2.), d'entreprendre les démarches afin d'obtenir l'autorisation de bâtir.

La demande subsidiaire en remboursement du prix payé sans conclure à l'annulation de la vente, serait irrecevable pour être nouvelle.

A titre plus subsidiaire, si leur obligation devait s'analyser en une obligation de résultat, ils devraient être exonérés en raison du fait d'autrui, à savoir celui commis par la commune d'Echternach, qui aurait exigé douze modifications des plans depuis le 17 décembre 2015.

Il s'ajouterait que la refonte du nouveau PAG 2020 rendrait les autorisations encore plus difficiles, pour avoir ajouté un biotope dans une zone anciennement qualifiée de « *zone de moyenne densité* ». Ce morcellement aurait bloqué la procédure durant quinze années. Le morcellement aurait finalement été autorisé par décision du 11 février 2022 et effectué le 31 mars 2022.

Quant à l'abus de droit, ils concluent à l'absence de caractère dilatoire de leur appel et demandent le rejet de la demande.

En ce qui concerne l'appel incident des époux GROUPE2.) quant à l'indemnisation de la perte de jouissance, ils contestent tout préjudice de jouissance en son principe et en son quantum. L'appel incident serait non fondé. Il serait encore non fondé en raison de la mauvaise volonté des époux OUDENDIJK, qui n'auraient accepté aucune modification du PAP, sous prétexte d'une perte de 25 % de leur terrain, ni accepté leur offre de rachat du terrain.

Quant au préjudice de la perte d'une chance de toucher un loyer, les époux GROUPE1.) le contestent de même en son principe et en son quantum. Aucune pièce versée au dossier ne justifierait le loyer qu'ils allèguent avoir perdu, ni l'état de la maison ou son équipement.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de nommer un expert pour déterminer cette valeur locative.

Concernant la responsabilité délictuelle précontractuelle invoquée à titre subsidiaire, les époux GROUPE1.) contestent avoir failli à ces obligations, pour avoir rempli leurs obligations d'information, lors des visites sur les lieux achetés, dans les courriers électroniques échangés antérieurement à l'achat et surtout dans l'acte notarié même.

Les époux GROUPE2.) seraient à débouter de leur appel incident.

**Les époux GROUPE2.)** se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme.

Ils relèvent que la Ville d'Echternach vient de classer les parcelles dépendant du PAP « *Troosknepchen* » dans le PAP « *quartier existant* » classant les parcelles litigieuses en « *quartier existant HAB-1-a-2* », soit en quartier existant d'habitation, communales, sous réserve de l'approbation de l'autorité de tutelle.

Les parcelles seraient dès lors constructibles moyennant simple autorisation de bâtir mais le PAG ne serait pas encore définitif.

Les parties appelantes seraient dès lors à décharger de l'astreinte en application du principe jurisprudentiel que l'astreinte ne serait due que si l'obligation principale est susceptible d'exécution forcée.

Il n'en resterait pas moins que l'incurie des parties adverses d'exécuter leur obligation d'élaborer un projet d'une convention d'exécution du PAP depuis 2014 à ce jour, soit pendant 10 ans, leur aurait causé un préjudice consistant de ne pas avoir pu vivre dans leur maison sur un terrain ensoleillé surplombant Echternach et de ne pas avoir pu mettre en location leur maison qu'ils habitaient jusqu'à présent.

Le tribunal leur ayant alloué un montant unique de 5.000,- euros à titre d'indemnisation de leur préjudice de perte de jouissance, serait à réformer en ce sens et ils réitérent leurs demandes à se voir allouer du chef de ce préjudice un montant forfaitaire mensuel de 5.000,- euros par mois de retard.

En ce qui concerne la perte de loyer, ils exposent que la construction de la maison projetée aurait dû être financée et sera encore financée moyennant des capitaux propres, sans le produit de vente de leur maison actuelle, de sorte qu'ils avaient prévu et continuent à le projeter de donner en location leur maison d'habitation à ADRESSE5.).

Ce retard inacceptable dans la construction de leur maison à Echternach leur aurait encore causé un préjudice supplémentaire par un manque à gagner du loyer durant dix ans.

Ils interjettent ainsi appel incident contre le jugement *a quo*, en ce qu'il n'a que partiellement fait droit à certaines de leurs demandes en indemnisation en leur allouant un montant forfaitaire de 5.000,- euros au titre de perte de jouissance. Par réformation, ils requièrent la somme de 360.000,- euros à titre de perte de jouissance, sinon au moins à 100.000,- euros de ce chef.

Pour la perte d'une chance de toucher des loyers à laquelle le tribunal a fait droit, ils demandent que la somme de 45.000,- euros ne vaudrait que pour la période de janvier 2016 à janvier 2019 et qu'elle serait à augmenter de 36.000,- euros pour l'année 2019 et ensuite de 3.000,- euros par mois depuis janvier 2020 jusqu'au prononcé de l'arrêt, sinon, à titre subsidiaire, d'un montant additionnel de 45.000,- euros pour l'instance d'appel. Plus subsidiairement, ils sollicitent l'institution d'une expertise pour déterminer le potentiel locatif de leur maison d'habitation.

Les époux GROUPE2.) concluent que si la responsabilité contractuelle des époux GROUPE1.) ne devait plus être retenue en appel, la responsabilité délictuelle devrait l'être.

A titre encore plus subsidiaire, ils demandent le remboursement des sommes payées de 420.000,- euros, sans toutefois prononcer l'annulation de la vente, et, en tout état de cause, si l'interprétation adverse devait prévaloir, de déclarer les conventions additionnelles 1 et 2 nulles comme contraires à l'ordre public et condamner les consorts GROUPE1.) à leur payer la somme de 194.200,- euros.

Les intimés demandent finalement le renvoi des parties devant les juges de premier degré pour vider les points non encore toisés quant à la parcelle dénommée « LOT B » d'une surface de 240,33 m<sup>2</sup>, faisant partie du terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), adjacent au terrain à bâtir litigieux et la vente toujours pas réalisée, du chemin privé conduisant vers le terrain à bâtir NUMERO1.) lieu-dit ADRESSE3.) ».

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 24 octobre 2023 et l'affaire a été fixée pour plaidoiries à l'audience du 3 mai 2024.

### **Appréciation de la Cour**

*- En ce qui concerne l'appel principal formé par les époux GROUPE1.)*

L'article 35 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004: « *En vue de la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», l'initiateur du projet élabore un projet d'exécution. On entend par projet d'exécution le ou les documents techniques, écrits ou graphiques, nécessaires à la réalisation des travaux de voirie et d'équipements publics d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier». L'article 36 traitant de la Convention relative au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » prévoit que « Sur base du projet d'exécution, une convention entre la commune, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, et l'initiateur du projet est conclue . Cette convention, avec le projet d'exécution, est soumise à l'approbation du conseil communal».*

L'article 37 de la loi soumet l'autorisation de bâtir à délivrer par le bourgmestre à la condition que les travaux soient «*conformes au plan ou au projet d'aménagement général et, le cas échéant, au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (...)* et sur le règlement sur les bâtissent, les voies publiques et les sites ».



Par compromis de vente du 18 novembre 2013 et par acte notarié du 10 décembre 2013, les époux GROUPE1.) se sont engagés envers les époux GROUPE2.) de leur livrer un terrain à bâtir afin de leur permettre d'y construire une maison unifamiliale tout en les informant qu'ils devraient encore eux-mêmes, en leur qualité d'initiateur du projet, soumettre un projet de convention d'exécution du PAP avant que le bourgmestre ne puisse délivrer l'autorisation de construire aux acquéreurs.

Le terrain a donc été vendu comme terrain à bâtir et le prix de vente tenait compte de la caractéristique essentielle de sa constructibilité urbaine c'est-à-dire du fait que la parcelle est viabilisée, apte à la construction et susceptible d'obtenir l'autorisation de construire.

La constructibilité du terrain était dès lors une caractéristique essentielle du terrain et les démarches administratives pour permettre cette caractéristique à se réaliser constituait un accessoire de la chose vendue comme terrain à bâtir.

Dans l'acte notarié du 18 novembre 2013, les vendeurs se sont ainsi engagés de signer « *dans l'immédiat* » après la signature de l'acte notarié, la convention de réalisation du PAP avec les autorités communales, condition *sine qua non* pour que le bourgmestre puisse délivrer l'autorisation de construire afin de permettre aux acheteurs de solliciter l'autorisation de bâtir selon leurs plans d'architecte.

Cette obligation d'élaboration de la convention, de sa soumission au bourgmestre et au collège échevinal pour approbation en respectant et en se conformant aux prescriptions du PAP et du PAG communal, et ensuite la convention de mise en œuvre du PAP, constitue pour le vendeur une obligation de résultat pour n'être soumis à aucun aléa et en raison du fait que les créanciers, les époux GROUPE2.) ne jouaient qu'un rôle purement passif. Le but visé - signer la convention d'exécution du PAP- ne dépendait que de facteurs indépendants d'eux. La loi ne leur reconnaît aucun pouvoir d'initiative ou d'intervention et ils ont dû se soumettre complètement aux époux GROUPE1.).

Les époux GROUPE1.) restaient maîtres de leurs mouvements et actes et ont gardé un rôle actif dans les démarches à entreprendre et dans l'élaboration du projet d'exécution du PAP en respectant la législation en vigueur ainsi que le PAP et le PAG existant de la Ville d'Echternach.

Ainsi que l'ont relevé les juges de première instance, aucune suite ne semble avoir été réservée par les époux GROUPE1.) aux courriers des 7 mai 2015 et 13 mai 2016 par lesquels la Ville d'Echternach les avait informés des non-conformités contenues dans leur projet d'exécution et leur avait expressément indiqué quels documents doivent encore être joints à leur dossier afin que celui-ci soit complet.

Or, il résulte des courriers de la Ville d'Echternach que les projets soumis par les consorts GROUPE1.) comportaient des non-conformités par rapport au PAP qui a été approuvé par les autorités communales, non-conformités auxquelles ils n'avaient pas remédié.

Il suffisait aux époux GROUPE1.), en leur qualité d'initiateurs du projet, d'élaborer une convention qui respecterait les conditions et prescriptions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement du territoire des communes, du PAP relatif au projet et du PAG de la Ville d'Echternach.

Aux termes de l'article 1147 du Code civil, le débiteur d'une obligation de résultat est condamné s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit en raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard de l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part.

Il reste acquis que depuis l'acte notarié de la vente du terrain en date du 10 décembre 2013, aucune convention d'exécution n'a été conclue et par conséquent, aucune autorisation de bâtir n'a été délivrée par le bourgmestre.

L'inexécution de l'obligation de signer une convention d'exécution du PAP résulte du comportement des époux GROUPE1.) qui n'ont pas établi que le retard dans la conclusion de la convention d'exécution relative au PAP soit imputable à un cas de force majeure.

Il résulte encore des pièces versées au dossier que les acquéreurs leur avaient adressé un courrier en date du 6 novembre 2014 les sommant de satisfaire à leur obligation et de conclure la convention d'exécution du PAP avec la commune et que leur mandataire leur a fait parvenir une mise en demeure par courrier recommandé du 17 février 2015.

Les consorts GROUPE1.) ont manqué à leur obligation de délivrer la chose conforme à ce qui a été convenu, c'est-à-dire un terrain constructible qui comprend ses accessoires et tout ce qui est destiné à son usage perpétuel.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal a retenu la responsabilité contractuelle des époux GROUPE1.) dans le retard intervenu dans le projet de construction des époux GROUPE2.).

Il appert des renseignements fournis à la Cour et des pièces versées en instance d'appel que la Ville d'Echternach a accepté fin 2020 de classer les parcelles dépendantes du PAP « *Op Troosknepchen* » dans le PAP « *Quartier existant* ». Les parcelles seraient dorénavant constructibles moyennant simple autorisation de bâtir de sorte qu'il ne dépend plus d'un PAP « *Nouveau quartier* ».

Leur mandataire expose que les époux GROUPE2.) pourront donc actuellement solliciter l'autorisation de construire et aussi acheter, le cas échéant, par acte notarié encore le chemin privatif devant être créé le long des parcelles inscrites au cadastre sous les n°NUMERO2.) et NUMERO3.) ainsi que le lot B d'une surface de 240,33 m<sup>2</sup> faisant partie du terrain inscrit au cadastre sous le n°NUMERO2.), adjacent au terrain à bâtir NUMERO1.) suivant les conventions déjà conclues.

Aux termes des conclusions de leur mandataire, les époux GROUPE2.) ont été débuté l'élaboration des plans pour leur nouvelle maison suivant le nouveau projet du PAP élaboré par la Ville d'Echternach.

Eu égard aux développements qui précèdent, il y a lieu de relever les époux GROUPE1.) de l'astreinte de 10.000,- euros par mois de retard de soumission aux autorités compétentes un projet d'exécution et une convention d'exécution qui soient conformes aux dispositions légales et aux dispositions du PAP « *Op Trooskneppchen Nord et Sud* », ce dans un délai de 6 mois à partir de la signification du présent jugement.

L'appel des époux GROUPE1.) tendant à se voir décharger de l'astreinte à payer par mois de retard de non-soumission d'un PAP « *Nouveau quartier* » est fondé et il y a lieu de faire droit à leur demande de réformation, quoique pour d'autres motifs que ceux invoqués par les parties appelantes.

- Quant à l'indemnisation

L'appel principal des époux GROUPE1.) et l'appel incident des époux quant à l'indemnisation pour perte de jouissance.

Le tribunal a déclaré recevable et fondée la demande en indemnisation du préjudice éprouvé par les époux GROUPE2.) pour absence de jouissance du terrain en raison du retard dans le début de la construction survenu depuis janvier 2016, date à laquelle ils supputent la date d'achèvement probable des travaux de construction s'il avaient pu débiter dans le délai, soit estimé à deux années.

Les juges de première instance ont évalué ce préjudice *ex aequo et bono* à la somme de 5.000,- euros.

Les époux GROUPE1.) contestent l'intégralité de ce préjudice tant en son principe qu'en son *quantum* pour n'avoir commis aucune faute ni contractuelle ni délictuelle. Ils n'auraient de surcroît à aucun moment empêché les acquéreurs de jouir de leur terrain.

Les acheteurs auraient acquis le terrain en connaissance de cause de l'absence de convention d'exécution. Dans l'acte de vente notarié, ils ne se seraient pas engagés de faire approuver le projet d'exécution et de faire signer la convention avec la commune dans un délai précis et déterminé. Ils auraient tout mis en œuvre afin de respecter leurs obligations.

Ils demandent à voir débouter les parties adverses de leur demande.

Les époux GROUPE2.) interjettent appel incident et demandent par réformation du jugement entrepris de condamner les époux GROUPE1.) à leur payer pour perte de jouissance principalement sur base de leur responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement délictuelle, la somme de 360.000,- euros correspondant à une indemnisation de 5.000,- euros par mois de retard depuis janvier 2016 jusqu'à décembre 2021, avec les intérêts légaux à partir d'une date médiane, sinon, à titre subsidiaire les condamner à leur payer un montant fixe d'au moins 100.000,- euros, sinon toute autre

somme même supérieure à fixer *ex aequo et bono* avec les intérêts à partir de l'assignation en justice du 24 novembre 2015 jusqu'à solde.

Ils exposent que le retard dans le commencement de la construction de leur maison serait dû à l'incurie des parties adverses qui auraient modifié leur projet et n'auraient pas signé la convention d'exécution du PAP avec la commune empêchant ainsi la délivrance de leur autorisation de bâtir.

Ainsi qu'il a été relevé ci-dessus, les époux GROUPE1.) ont engagé leur responsabilité contractuelle envers les acheteurs.

Dans l'acte notarié les vendeurs se sont engagés à réaliser immédiatement les infrastructures afin de compléter la viabilité du terrain et de passer en leur qualité d'instigateur du projet, la convention d'exécution du PAP avec les autorités communales.

Les époux GROUPE1.) ne s'étaient engagés à aucune date précise mais l'acte notarié de vente du 10 décembre 2013 renseigne que les démarches seront faites dans l'immédiat (« *umgehend* »).

Au jour du jugement de première instance le 29 janvier 2019, aucune convention d'exécution du PAP n'a encore été conclue entre les instigateurs du projet et les autorités communales et aucune autorisation de construire n'a pu être délivrée.

Les époux GROUPE1.) étaient en demeure de s'exécuter depuis le courrier du 17 février 2015.

La seule preuve de l'absence de faute dans le chef du débiteur d'une obligation de résultat, est insuffisante à établir le caractère extrinsèque de la cause exonérant de l'exécuter (cf. Cass. 18 mars 2004, Pas. 32, p.500)

Il y a dès lors lieu de confirmer le jugement entrepris et de condamner les époux GROUPE1.) à payer aux époux GROUPE2.) des dommages-intérêts pour perte de jouissance pendant 2016 jusqu'à l'instance d'appel au paiement de la somme de 5.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 juillet 2017, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Les appel principal et incident ne sont pas fondés et le jugement est à confirmer.

- Quant à l'indemnisation du préjudice du chef de la perte d'une chance de toucher un loyer

Le tribunal a condamné les époux GROUPE1.) à payer aux époux GROUPE2.) la somme de 45.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour perte d'une chance de toucher des loyers générés par la location de leur maison après qu'ils auraient déménagé vers leur maison nouvellement construite à Echternach, sous réserve du montant supplémentaire pour l'instance d'appel.

Les premiers juges ont retenu par hypothèse que les époux GROUPE2.) auraient pu emménager dans leur nouvelle maison après une durée de construction de deux ans soit en janvier 2016 et percevoir un loyer mensuel, depuis cette date jusqu'au jour du jugement, soit le mois de janvier 2019.

Le tribunal a évalué cette perte d'une chance de toucher un loyer à la somme de 45.000,- euros.

Les appelants époux GROUPE1.) contestent cette demande tant en son principe qu'en son *quantum* au motif qu'il ne résulterait qu'aucun élément du dossier que les parties intimées auraient envisagé de donner en location leur maison unifamiliale à un loyer mensuel de 3.000,- euros ni qu'ils auraient donné en location leur bien en continu depuis janvier 2016 jusqu'à janvier 2019.

A titre subsidiaire, ils demandent à faire évaluer par voie d'expertise la perte de loyer.

Les époux GROUPE2.) concluent à la confirmation du jugement en ce que les premiers juges leur ont attribué la somme de 45.000,- euros, mais demandent par réformation du jugement, un montant supplémentaire de de 36.000,- euros pour l'année 2019 et de 3.000,- euros pour chaque mois supplémentaire depuis janvier 2020 jusqu'à ce qu'advienne l'arrêt définitif.

Les époux GROUPE2.) établissent par la production de documents bancaires qu'ils disposaient de fonds propres suffisamment importants qu'ils auraient pu financer, après avoir acquis le terrain, la construction d'une maison unifamiliale, sans vendre leur maison.

Ils exposent avoir pu et projeté de donner en location leur ancienne maison sise à ADRESSE5.).

Au vu des pièces produites il est établi que les époux GROUPE2.) ne finançaient pas la construction de la maison en projet avec le produit de la vente de leur ancienne maison.

Toujours reste-il qu'il ont perdu toute chance de faire fructifier leur capital depuis janvier 2016.

Lorsque la perte d'une chance est établie, elle constitue un préjudice indemnisable propre et indépendant du préjudice qui, finalement, s'est réalisé.

Le dommage indemnisable se limite à cette perte de chance, seule compensée, et non la totalité du bénéfice que la victime aurait retiré de la survenance de l'événement dont la réalisation est désormais empêchée. La perte d'une chance de contracter, de ne pas contracter ou de contracter à des conditions plus avantageuses, constitue un préjudice distinct des frais à subir ou du manque à gagner (cf. en ce sens : Cass. civ. 1<sup>er</sup>, 9 avril 2002, pourvoi n° 00-13-314 ; Cass. civ 3. 31 décembre 2013, pourvoi n° 12-

23.918) ou de la perte d'une chance d'obtenir les gains attendus (cf. Cass. ch.com. 31 janvier 2012, pourvoi n° 11-10.834).

L'indemnisation de la perte de chance correspond à la perte de chance d'avoir pu éviter le dommage qui s'est réalisé. L'indemnité doit ainsi correspondre à seulement une fraction du préjudice invoqué (en ce sens : Cass. civ 1<sup>er</sup>, 18 juillet 2000, n° 98-20-430).

La demande en indemnisation d'un préjudice certain et actuel est ainsi différente de la demande de la perte d'une chance alors qu'elle tend à l'indemnisation d'une autre créance (Cour 19 décembre 2001, n° rôle 18127).

La réparation d'une perte de chance doit ainsi être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée.

En l'occurrence la perte d'une chance pour les époux GROUPE2.) n'est pas constituée par la perte des gains des loyers, qu'ils escomptaient réaliser depuis 2016, mais d'avoir été privé de la possibilité de pouvoir éventuellement donner en location leur maison ou de faire fructifier leur capital.

Il y a dès lors lieu, par confirmation jugement entrepris, d'allouer aux époux GROUPE2.) la somme forfaitaire de 45.000,- euros à titre de la perte d'une chance d'avoir pu percevoir un loyer pour leur maison unifamiliale sise à ADRESSE5.) ou de faire fructifier leur capital provenant du produit de la vente de cet immeuble.

- Quant à la demande reconventionnelle en appel des époux GROUPE2.) du chef de procédure abusive et vexatoire

Dans leurs conclusions récapitulatives du 7 janvier 2022, les époux GROUPE2.) formulent une demande reconventionnelle d'un montant de 5.000,- euros basée sur l'article 6-1 du Code civil du chef de procédure abusive et vexatoire dirigée contre les époux GROUPE1.) pour avoir interjeté appel de manière intempestive.

Au vu de la décision à intervenir et du fait que l'appel est partiellement fondé, la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire est à rejeter comme non fondée.

- Quant aux indemnités de procédure

Les parties réclament de part et d'autre une indemnité de procédure de 10.000,- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme les époux GROUPE1.) succombent dans les prétentions principales à se voir déchargés de toute responsabilité contractuelle, sinon délictuelle et devront partant

supporter la charge des dépens, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure doit être rejetée pour l'instance d'appel,

Il serait d'un autre côté inéquitable de laisser à la seule charge des époux GROUPE2.) tous les frais d'avocat qu'ils ont dû exposer pour assurer leur défense. Il y a lieu de condamner les époux GROUPE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour l'instance d'appel.

- Quant aux frais

Les époux GROUPE1.) succombant en instance d'appel en ce sens que leur responsabilité contractuelle reste engagée, sont à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction à Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, qui affirme en avoir fait les avances.

**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** les appels principal et incident,

**dit** l'appel principal partiellement fondé,

**par réformation :**

**décharge** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'obligation de soumettre aux autorités compétentes un projet d'exécution et une convention d'exécution qui soient conformes aux dispositions légales et aux dispositions du PAP « *Op Troosknepchen Nord et Sud* », ce dans un délai de 6 mois à partir de la signification du jugement no NUMERO4.) du 29 janvier 2019, sous peine d'une astreinte de 10.000.- euros par mois de retard,

**dit** l'appel principal non fondé pour le surplus,

**dit** non-fondé l'appel incident,

**confirme** le jugement entrepris,

**renvoie** les parties devant les premiers juges pour vider les points non encore toisés,

**dit** non fondée la demande d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) en dommages et intérêts pour procédure d'appel abusive et vexatoire,

**déboute** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer *in solidum* la somme de la somme de 2.500, - euros à PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Claude BILTGEN, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit,