Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3993/25
L-CIV-12/25

Audience publique du 4 décembre 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre

1. **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, demeurant à la même adresse,

parties demanderesses principales,

parties défenderesses par reconvention,

comparant tous deux par Maître Morgane INGRAO, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
2. **PERSONNE4.)**, demeurant à la même adresse,
3. **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses principales,

parties demanderesses par reconvention

les trois comparant par Maître Doriane BOUMEDIENE, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître François MOYSE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit d'un jugement rendu contradictoirement entre parties le 21 juillet 2025 inscrit au répertoire sous le NUMERO1.) par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile statuant comme suit :

*« se **d é c l a r e** compétent pour connaître les demandes d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),*

*les **d é c l a r e** recevables en la forme,*

*avant tout autre progrès en cause, **o r d o n n e** l'audition par voie d'enquête d'PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),*

pour l'entendre sur les faits repris dans son attestation testimoniale du 15 avril 2025,

***f i x e** jour et heure pour l'enquête où est à entendre le témoin PERSONNE5.) au **lundi, 22 septembre 2025 à 14.30 heures, salle JP. 0.17**,*

f i x e** jour et heure pour la contre-enquête au **lundi, 27 octobre 2025 à 14.30 heures, salle JP. 0.17,

***d i t** que les parties devront se charger – le cas échéant – de la convocation d'un interprète,*

***d i t** que les parties défenderesses sont tenues de déposer au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg **avant le 8 octobre 2025** la liste des témoins qu'elles désirent faire entendre lors de la contre-enquête,*

***f i x e** l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du **mercredi, 12 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.1.19**,*

***s u r s o i t** à statuer pour le surplus,*

***r é s e r v e** les frais et dépens de l'instance. »*

La déposition du témoin PERSONNE5.) fut recueillie lors de l'enquête du 22 septembre 2025.

La contre-enquête n'a pas eu lieu alors que les parties demanderesses renoncèrent à l'audition de leur témoin, PERSONNE6.).

A l'appel de l'affaire à l'audience publique du 12 novembre 2025, à laquelle la continuation des débats avait été fixée, les mandataires préqualifiés des parties firent retenir l'affaire pour plaidoiries et furent entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.
Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour à laquelle le prononcé avait été remis,

le jugement qui suit :

A. Les rétroactes :

Par compromis de vente signé en date du 23 septembre 2022, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après désignée : la société SOCIETE1.)) ont vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un garage no NUMERO2.) dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE5.) pour le prix de 75.850 euros.

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER du 9 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

principalement,

- voir déclarer nul le compromis de vente signé en date du 23 septembre 2022 sur base du dol, sinon de l'erreur ;
- voir condamner les parties citées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties demanderesses le montant de 5.000 euros à titre de préjudice moral ;
- voir condamner les parties citées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties demanderesses le montant de 3.076,73 euros à titre de préjudice matériel ;

subsidiairement,

- voir constater la résolution du compromis de vente signé en date du 23 septembre 2022 ;
- voir condamner les parties citées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties demanderesses le montant de 7.585 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

- voir condamner les parties citées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer aux parties demanderesses le montant de 4.000 euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde ;

en tout état de cause,

- voir condamner les parties citées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à une indemnité de procédure de 5.000 euros et aux frais d'avocat de 3.000 euros sur base de l'article 1382 du Code civil ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner les parties citées aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-12/25.

Les parties citées ont réclamé à titre reconventionnel, en cas d'incompétence du tribunal saisi, indemnisation de leur préjudice moral de 1.500 euros par personne et l'octroi d'une indemnité de procédure de 3.000 euros par personne. Subsidiairement, elles ont demandé l'exécution forcée du contrat et donc le paiement du prix de vente de 75.850 euros. Plus subsidiairement, elles ont sollicité la résolution du compromis de vente aux torts adverses, l'application de la clause pénale de 7.585 euros et indemnisation de leur préjudice moral de 5.000 euros. Elles ont encore demandé l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros pour chacune d'elles.

Par jugement rendu en date du 21 juillet 2025, le tribunal de céans, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort, après s'être déclaré compétent pour connaître des demandes d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) et après les avoir déclarées recevables en la forme, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné l'audition par voie d'enquête d'PERSONNE5.), sursis à statuer pour le surplus et réservé les frais et dépens de l'instance.

L'enquête a eu lieu en date du 22 septembre 2025.

B. <u>L'argumentaire des parties :</u>

Il convient de rappeler qu'au soutien de leur citation, les parties demanderesses font valoir que pour acquérir ce garage en vue d'y entreposer un second véhicule, elles ont contracté un prêt bancaire auprès de la banque SOCIETE2.) le 12 novembre 2022 et ont commencé à payer les intérêts dès le mois de décembre 2022. L'article 3 du compromis de vente prévoirait que l'entrée en jouissance de la propriété vendue aura lieu à l'acte notarié. Or, l'acte notarié n'aurait pas pu être signé, alors que le bien vendu ne respecterait pas les normes et ne pourrait pas être utilisé en tant que garage. Elles n'auraient jamais pu entrer en possession du bien acquis. Les parties défenderesses auraient su avant même de signer le compromis de vente que ce bien ne pouvait être exploité en tant que garage alors qu'elles

n'auraient pas obtenu les autorisations nécessaires tel que cela résulterait du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 9 novembre 2021 et du courrier de la commune d'ADRESSE6.) du 30 juin 2021. Les parties demanderesses n'auraient jamais été averties avant la signature du compromis de vente du fait que le garage ne pouvait être utilisé, de sorte qu'elles auraient été viciées dans leur consentement. A défaut d'avoir informé les parties demanderesses de la nécessité d'obtenir une autorisation d'exploitation du parking avant de l'utiliser constituerait une réticence dolosive relative à une qualité substantielle de la chose vendue. Les parties demanderesses attendraient depuis presque deux années et auraient commencé à payer les intérêts d'un prêt sans pouvoir utiliser le bien. Par courrier du 5 septembre 2024, le mandataire des parties demanderesses aurait expliqué aux parties défenderesses que si elles avaient refusé de signer l'acte notarié, ce serait en raison du fait que le notaire les avait informées que le bien objet du compromis ne respecterait pas les normes et ne pourrait dès lors pas être utilisé en tant que garage, ce que les parties défenderesses se seraient abstenues de préciser lors de la signature du compromis de vente, alors qu'elles n'auraient pas pu ignorer que les parties demanderesses avaient besoin du garage pour y entreposer leur voiture. L'autorisation requise n'aurait toujours pas été délivrée en raison de l'absence de régularisation nonobstant leurs relances. Les parties demanderesses sollicitent la nullité du compromis de vente pour dol, sinon pour erreur sur les qualités substantielles de la chose vendue. Leur demande en octroi de dommages et intérêts est basée sur l'article 1150 du Code civil. Les parties demanderesses font exposer à cet égard qu'elles ont contracté un prêt auprès de la banque SOCIETE2.) pour un montant de 75.850 euros en date du 17 octobre 2022. Elles auraient débuté les remboursements du prêt, alors qu'elles ne pourraient pas jouir du garage et auraient dû payer les intérêts y afférents d'un montant total de 3.076,73 euros dont elles réclament le remboursement. Elles sollicitent en outre l'attribution d'un montant de 5.000 euros pour préjudice moral en guise d'indemnisation de leurs désagréments. Elles auraient ont été contraintes de payer des tickets de parking ou de trouver une place pour garer leur véhicule. Subsidiairement, elles demandent la résolution du compromis de vente aux torts des parties citées sur base de l'article 1184 du Code civil, dès lors que l'autorisation d'exploitation requise n'aurait pas été fournie dans un délai raisonnable, de sorte que l'acte notarié de vente ne saurait être passé. En cas de résolution, il conviendrait d'appliquer la clause pénale d'un montant de 7.585 euros au motif que les parties citées auraient rendu impossible la signature de l'acte notarié en restant en défaut de fournir les autorisations nécessaires. En plus, elles réclament sur base de l'article 1142 du Code civil des dommages et intérêts en guise d'indemnisation de leur défaut de jouissance du garage.

Les parties citées s'opposent à la demande en contestant le bien-fondé et en exposant qu'il résulte des échanges et de l'attestation testimoniale d'PERSONNE5.) versés que les parties demanderesses étaient au courant de la problématique relatif à l'autorisation d'exploitation du garage au moment de la conclusion du compromis de vente. Par ailleurs, après la conclusion dudit compromis de vente, les parties venderesses auraient tout mis en œuvre pour obtenir l'autorisation d'exploitation du garage. Il n'y aurait pas eu de réticence

dolosive et donc pas de dol. Une erreur sur les qualités substantielles du bien ne serait pas non plus établie, dès lors que l'usage du garage aurait été temporairement limité. L'éventuel retard dans l'obtention de cette autorisation ne serait pas imputable aux vendeurs qui auraient pris toutes les diligences pour faire avancer le dossier. La notion de délai raisonnable n'existerait pas. Comme il n'y aurait pas de manquement grave dans le chef des vendeurs, aucune résolution du compromis de vente ne saurait être prononcée. Les contraintes administratives auraient retardé la passation de l'acte notarié de vente. Les parties citées contestent les prétendus préjudices invoqués par les parties demanderesses qui seraient imputables à celles-ci qui refuseraient de passer l'acte notarié. En outre, les parties demanderesses auraient pu procéder à un remboursement anticipé du prêt. La prétendue clause pénale qui devrait être qualifiée de clause de sortie ne saurait pour cette raison pas non plus être invoquée par les parties demanderesses. A titre reconventionnel, elles réclament principalement l'exécution forcée du contrat de vente ainsi que la condamnation des parties adverses au paiement du prix de vente de 75.850 euros. Subsidiairement, elles demandent de constater que ce sont les parties demanderesses qui ont voulu sortir du contrat, de sorte que celle-ci devraient payer la somme de 7.585 euros au titre de la clause pénale ainsi qu'indemnisation de leur préjudice moral de 5.000 euros par partie.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) donnent encore à considérer que le remboursement anticipé du prêt les exposerait à des frais. Ils s'opposent ensuite aux demandes reconventionnelles et plus précisément à l'exécution forcée du contrat de vente notamment au motif qu'il ne serait pas établi que l'autorisation d'exploitation ait entretemps été délivrée et qu'ils ne veulent plus signer l'acte notarié de vente compte tenu du délai qui s'est écoulé depuis le compromis de vente. Le prétendu préjudice moral adverse ne serait pas prouvé. Ils contestent les déclarations du témoin PERSONNE5.) consistant à dire qu'PERSONNE1.) lui aurait dit qu'il n'avait aucune urgence dans son chef concernant l'utilisation du garage.

Suite à l'audition du témoin PERSONNE5.), les demandeurs font valoir qu'ils ont visité le garage litigieux seulement en présence de l'agent immobilier mais jamais en présence des parties défenderesses ou d'PERSONNE5.) avant la conclusion du compromis de vente, ce qui serait confirmé par PERSONNE5.). Ils insistent qu'ils n'ont jamais été informés de la problématique relatif à l'autorisation du garage, autorisation qui à ce jour n'aurait toujours pas été délivrée, de sorte qu'ils maintiennent toutes leurs demandes. L'obtention de l'autorisation litigieuse constituerait une condition essentielle du compromis de vente.

Les parties défenderesses font répliquer qu'il ne saurait être tiré des dépositions faites par PERSONNE5.) lors de son audition par le tribunal qu'il n'a jamais visité le garage litigieux ensemble avec PERSONNE1.) avant la conclusion du compromis de vente. Par ailleurs, le compromis de vente ne contiendrait aucune condition suspensive relative à l'obtention de l'autorisation pour le garage. Il ne figurerait aucun engagement de leur part dans le compromis de vente de fournir

l'autorisation du garage. Ils admettent que l'autorisation définitive du garage n'a à ce jour pas été émise.

C. L'appréciation du Tribunal :

1) La demande principale

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Suivant l'article 1116 dudit code, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Le dol suppose l'intention de tromper et ne résulte pas du seul manquement à une obligation précontractuelle d'information. Le dol peut être sanctionné quel que soit l'objet de l'erreur provoquée, dès lors que celle-ci a été déterminante du consentement et alors même qu'elle ne porterait que sur les motifs ou sur la valeur. Le dol est constitué par un élément matériel et par un élément moral. L'élément matériel du dol peut être constitué tant par des manœuvres qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter et par des mensonges que par une réticence dolosive. L'élément intentionnel exige que l'auteur du dol ait agi intentionnellement, non pas pour causer un préjudice, mais pour tromper le cocontractant en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Le dol se définit comme des manœuvres, un mensonge ou un silence ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement d'un contractant. Sauf exceptions, le dol n'est sanctionné que s'il est le fait du cocontractant et non s'il émane d'un tiers. Constitue une réticence dolosive le simple silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter. Le dol suppose l'intention de tromper et ne résulte pas du seul manquement à une obligation précontractuelle d'information. Le dol peut être sanctionné quel que soit l'objet de l'erreur provoquée, dès lors que celle-ci a été déterminante du consentement et alors même qu'elle ne porterait que sur les motifs ou sur la valeur.

La réticence dolosive ne peut être retenue toutes les fois que l'obligation d'information est exclue en raison soit du caractère notoire d'une circonstance dont le cocontractant pouvait avoir connaissance par lui-même, soit du caractère non essentiel de l'information tue. Et il en est de même lorsqu'il n'est pas établi que le cocontractant avait connaissance de la situation qu'il lui est reproché d'avoir

dissimulée. Le juge déduira le plus souvent l'intention de tromper le cocontractant de la double constatation que celui qui s'est tu connaissait l'information recelée ainsi que son importance pour son partenaire.

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie in concreto par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée. Le dol même par réticence, doit, en tant que faute intentionnelle, être sanctionné alors même que le cocontractant aurait, en négligeant de s'informer, commis une faute d'imprudence.

La charge de la preuve du dol appartient à celui qui s'en prévaut. Cette partie doit établir la preuve tant de l'élément matériel du dol que de son élément intentionnel.

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

En tant que vice du consentement, le dol est sanctionné par la nullité relative.

En tant que délit civil, le dol ouvre à la victime une action en réparation du préjudice subi, ce qui suppose que soit rapportée la preuve d'un tel préjudice.

La réparation moyennant l'allocation de dommages et intérêts peut être demandée.

Au vu des considérations en droit qui précèdent, il appartient à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'établir l'existence du dol, respectivement du mensonge ou de la réticence dolosive qu'ils invoquent.

Il convient encore de rappeler qu'il résulte des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que par compromis de vente conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE3.) en date du 23 septembre 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en leur qualité de vendeurs du terrain et la société SOCIETE1.) en sa qualité de venderesse de la partie construction ont vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) un garage NUMERO2.) d'une surface totale de 31,12 m2 se trouvant dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE6.), moyennant paiement à l'acte notarié d'un prix de vente de 75.850 euros TTC. Il en ressort encore que le garage est vendu en l'état vide et que l'entrée en jouissance de la propriété vendue aura lieu à l'acte notarié. Ledit compromis de vente a été contracté sous la clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt et qu'en cas de résolution du compromis de vente par l'une ou l'autre partie cette dernière devra verser 10 % du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie.

La teneur d'un courrier de la commune d'ADRESSE6.) du 30 juin 2021 envoyé à PERSONNE4.) (SOCIETE4.)) est la suivante : *« Dans le cadre de ma mission de veiller aux respects des lois et règlements concernant notamment l'hygiène, la salubrité, les mesures de prévention incendie, je constate que les niveaux de parking du rez-de-chaussée et au sous-sol situé 31 et ADRESSE7.) sont quotidiennement utilisés par les habitants de l'immeuble, sans avoir été*

réceptionnés par un organisme agréé en la matière, tel que prévu dans le cadre de votre permis de construire. En outre, suivant nos informations, le système de détection incendie exigé dans le cadre du permis de construire en question et obligatoire pour ce type d'immeuble suivant prescriptions SOCIETE5.) n'est pas en fonction à l'heure actuelle et l'autorisation d'exploitation de la part de l'SOCIETE5.) fait toujours défaut au niveau de notre dossier. Je vous prie donc d'interdire avec effet immédiat l'utilisation du parking dès réception du présent courrier. De plus, je vous invite à procéder à la mise en conformité de votre immeuble et de réaliser une réception de l'immeuble ensemble avec les niveaux de parkings, établie par un organisme agréé en la matière. Le rapport de cette réception tout comme l'autorisation d'exploitation des parkings est à remettre à la ADRESSE6.) dans les meilleurs délais ».

Il ressort d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) du 9 novembre 2021, assemblée générale à laquelle était représentée la société SOCIETE1.) par SOCIETE6.) SARL que *« le syndic rappelle à l'assemblée l'interdiction d'utilisation du parking ordonné par la Commune. Le courrier d'interdiction avait été transmis, il y a plusieurs mois à l'ensemble des copropriétaires. Le syndic se décharge de toute responsabilité en cas d'utilisation de ces emplacements de parking. L'assemblée demande qu'un courrier soit rédigé par un avocat indiquant qu'il y a un préjudice de 150 euros par mois depuis 2 années pour les copropriétaires de parking suivant le commodo non conforme ».*

D'après les rapports de la société SOCIETE7.) du 6 septembre 2022 et du 22 décembre 2023 relatifs à la levée des observations du rapport de sécurité générale concernant les parkings de la résidence ADRESSE6.) à ADRESSE6.), *« l'établissement peut être mis en service. Une suite aux observations formulées est à donner dans les plus brefs délais. Un nouveau contrôle est exigé après remise en état (observations avec délais 90 jours) ».*

Il ressort d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) du 26 septembre 2022 qu'*« actuellement, l'autorisation d'exploitation du parking n'est toujours pas délivrée. Auprès de l'SOCIETE5.), une demande d'autorisation d'exploitation pour un parking de 35 emplacements à ADRESSE6.) a été remise et est enregistrée sous le numéro NUMERO3.). La demande se trouve actuellement encore en cours de traitement ».*

Aux termes de son courrier du 6 février 2023 ayant pour objet la demande d'autorisation du 21 février 2020 relative à l'aménagement et l'exploitation de deux parkings couverts fermés à ADRESSE6.) l'Inspection du travail et des mines a informé la société SOCIETE7.) notamment de ce qui suit : *« (…), nous attirons votre attention sur le fait que l'exploitation ne peut être entamée qu'après l'obtention de l'autorisation ministérielle requise en vertu des dispositions de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ».*

Par courrier du 21 mars 2023, l'Inspection du Travail et des Mines a transféré à la société SOCIETE7.) l'autorisation d'exploitation des parkings litigieux.

Un courriel émanant de l'étude du notaire Josiane PAULY du 6 avril 2023 envoyé à PERSONNE1.) a la teneur suivante: *« I have just sent an email to the commune to see if the commune has already given its final agreement on the use of the car parks ».*

Il ressort d'un courriel d'PERSONNE5.) du 16 juillet 2023 envoyé à PERSONNE1.) que : *« Nous avons plusieurs fois informé le notaire que l'autorisation pour les parkings a été envoyée par SOCIETE5.) en février 2023. Les dérogations demandées (p.ex. pente garage 15 % et non 14 %) ont été acceptées. SOCIETE5.) avait exigé un contrôle par un bureau agréé. Dans son rapport du ??? SOCIETE7.) a certifié que le parking peut être utilisé de suite, mais a demandé encore différents documents. (p.ex. feuilles techniques des portes coupe-feu, feuilles techniques des matériaux utilisés pour le compartimage etc. Ces documents ont été envoyés à SOCIETE7.) début juillet. Nous attendons leur réponse avant fin juillet ».*

Par courriel du 26 février 2024, PERSONNE5.) a informé PERSONNE1.) de ce qui suit : *« Nous sommes toujours en attente de la réponse de SOCIETE7.) ».*

Aux termes d'un courriel du 22 avril 2024, la société SOCIETE4.) a informé la société SOCIETE7.) de ce qui suit *: « Suivant une rectification de la commune, le garage sera seulement vide à partir de lundi 29.04.2024. Veuillez à partir de cette date faire un contrôle et informer M. PERSONNE7.) de suite, svp. ».*

Par courriel du 26 avril 2024, la société SOCIETE4.) a envoyé à la Commune ADRESSE6.) le rapport final de SOCIETE7.) concernant la résidence ALIAS1.). Le rapport de la société SOCIETE7.) daté du 25 avril 2024 relatif à la levée des observations des rapports de sécurité générale concernant les parkings de la résidence ADRESSE6.) à ADRESSE6.), prévoit que *« l'établissement peut être remis/mis en service. Une suite aux observations formulées est à donner. Un nouveau contrôle sera à effectuer lors du prochain contrôle périodique (observations sans délai) ».*

Par courriel du 3 mai 2024, la société SOCIETE7.) a informé la société SOCIETE4.) de ce qui suit : *« Pour avoir le rapport vierge, il convient de retirer toutes les charges calorifiques présentes dans le parking. Certaines personnes utilisent leur place de parking comme un local supplémentaire de leur habitation, ce qui ne peut pas être accepté ».*

Il est constant pour résulter des renseignements fournis de part et d'autre par les parties et pour résulter d'un courrier du 28 octobre 2025 du bourgmestre de l'administration communale ADRESSE6.) versé en cause et concernant l'*« Interdiction d'utilisation du parking – mise en conformité »* notamment ce qui suit : *« (…) A ce stade, le rapport de réception établi par un organisme agréé, attestant de la conformité des parkings aux autorisations délivrées, fait toujours défaut, alors qu'il est expressément prévu dans le cadre du permis de construire.*

Nous attendons toujours un retour du promoteur ou de toute autre partie compétente, afin e garantir que le parking puisse être rendu accessible en toute sécurité pour les utilisateurs ».

Lors de son audition par le tribunal, le témoin PERSONNE5.) a notamment fait les dépositions suivantes sous la foi du serment :

« Je ne me souviens pas si j'ai vu Monsieur PERSONNE1.) avant la signature du compromis de vente sur les lieux mais je me souviens que j'ai rencontré Monsieur PERSONNE1.) sans me rappeler la date exacte au garage dans la résidence ADRESSE8.). Lors de cette rencontre je lui ai clairement expliqué quels sont les problèmes qui se posaient avec l'SOCIETE5.) et qu'actuellement l'autorisation définitive d'exploitation du garage n'avait pas encore été délivrée. J'ai encore précisé qu'il pouvait utiliser son garage situé dans le parking se trouvant à l'intérieur de la résidence nonobstant l'absence d'autorisation définitive d'exploitation des parkings intérieurs avec garages fermés. J'ai montré à Monsieur PERSONNE1.) que les garages étaient bien utilisés malgré l'absence d'une autorisation définitive. Je suppose que l'autorisation définitive d'exploitation du garage ait été délivrée après le dernier rapport de SOCIETE7.). Le représentant de SOCIETE7.) m'a précisé que l'autorisation va être délivrée et qu'il s'agissait juste d'une question de temps. Monsieur PERSONNE1.) m'a précisé lors d'un de nos entretiens qu'il n'avait pas de suite besoin du garage pour y stationner une voiture. Je pense que j'ai rencontré une fois Monsieur PERSONNE1.) dans le garage concerné. Je lui ai parlé plusieurs fois au téléphone. Je ne me souviens pas si un agent immobilier était présent lors de cette visite dans le garage avec Monsieur PERSONNE1.). Monsieur PERSONNE4.) était présent lors de cette visite. »

Même si dans son attestation testimoniale du 15 avril 2025 dont le contenu est très imprécis, PERSONNE5.) a écrit ce qui suit : *« Début septembre 2022, Ms PERSONNE4.) m'avait demandé de l'accompagner à la résidence ALIAS1.) pour montrer les garages à vendre dans le parking souterrain à Monsieur PERSONNE1.) »*, il ne saurait, face aux dépositions faites par le même témoin sous la foi du serment, suivantes lesquelles il ne souvient pas s'il a visité ensemble avec PERSONNE1.) le garage litigieux avant la signature du compromis de vente, être retenu comme étant établi qu'il a effectué cette visite avant la signature du compromis de vente.

En l'absence d'autres éléments probants permettant de constater que les demandeurs aient effectivement été informés de la problématique qui se posait en rapport avec l'autorisation du garage, il échet de retenir que les demandeurs n'étaient pas informés au moment de la signature du compromis de vente de l'absence d'autorisation pour l'utilisation du garage litigieux.

S'il est certes vrai que les rapports précités de SOCIETE7.) paraissent équivoques en ce qui concerne la mise en service des garages intérieurs au sous-sol sis au 31 et ADRESSE7.) nonobstant l'existence de réserves émises par le même organisme concernant la sécurité, il résulte cependant clairement du courrier précité de la

commune d'ADRESSE6.) du 30 juin 2021 envoyé à PERSONNE4.) (SOCIETE4.)) que *« (…) je constate que les niveaux de parking du rez-de-chaussée et au sous-sol situé 31 et ADRESSE7.) sont quotidiennement utilisés par les habitants de l'immeuble, sans avoir été réceptionnés par un organisme agréé en la matière, tel que prévu dans le cadre de votre permis de construire. En outre, suivant nos informations, le système de détection incendie exigé dans le cadre du permis de construire en question et obligatoire pour ce type d'immeuble suivant prescriptions SOCIETE5.) n'est pas en fonction à l'heure actuelle et l'autorisation d'exploitation de la part de l'SOCIETE5.) fait toujours défaut au niveau de notre dossier. Je vous prie donc d'interdire avec effet immédiat l'utilisation du parking dès réception du présent courrier. De plus, je vous invite à procéder à la mise en conformité de votre immeuble et de réaliser une réception de l'immeuble ensemble avec les niveaux de parkings, établie par un organisme agréé en la matière. Le rapport de cette réception tout comme l'autorisation d'exploitation des parkings est à remettre à la ADRESSE6.) dans les meilleurs délais »*, ainsi du procès-verbal précité de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) du 9 novembre 2021 que *« le syndic rappelle à l'assemblée l'interdiction d'utilisation du parking ordonné par la Commune (…) »* que l'utilisation des parkings dont fait partie le garage litigieux est interdite pour des raisons de sécurité et que les parties défenderesses-venderesses en étaient parfaitement au courant.

Il échet ensuite de relever qu'il ne résulte pas des dépositions d'PERSONNE5.) si PERSONNE1.) lui a précisé avant la conclusion du compromis de vente, respectivement au moment de la conclusion du compromis de vente litigieux qu'il n'avait pas de suite besoin du garage pour y stationner une voiture.

En l'absence de preuve établissant le contraire, il y a lieu d'admettre que l'utilisation du garage a été un élément essentiel déterminante du consentement des demandeurs au moment de la conclusion du compromis de vente.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, il convient de retenir qu'au vu du silence gardé par les vendeurs sur le problème relatif à l'autorisation et l'utilisation du garage litigieux, et dont il est certain que si les acquéreurs en avaient eu connaissance, ils n'auraient pas conclu la vente litigieuse, les vendeurs se sont rendus coupables de réticence dolosive.

Il s'ensuit que la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en annulation de la vente conclue par compromis de vente du 23 septembre 2022 est à déclarer fondée pour dol et le contrat de vente du 23 septembre 2022 est à annuler.

La victime d'un dol peut à son choix faire réparer le préjudice qui lui a été causé de ce chef par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

L'allocation de dommages et intérêts se conçoit donc dans le cadre du dol, fût-ce cumulativement avec la nullité, fût-ce à titre optionnel, sur le fondement de l'article 1382 du Code Civil.

S’agissant du préjudice matériel, il convient de rappeler que les demandeurs réclament la condamnation des défendeurs à leur payer la somme de 3.076,73 euros au titre des intérêts qu’ils ont dû payer en rapport avec le prêt qu’ils ont souscrit d’un montant de 75.850 euros auprès de la banque SOCIETE2.) en date du 17 octobre 2022.

Il résulte des pièces versées que les demandeurs ont contracté le prêt précité et ont réglé des intérêts sur ledit prêt d’un montant total de 3.076,73 euros.

Au vu des développements qui précèdent, il ne saurait leur être reproché que le paiement des intérêts proviendrait de leur propre faute consistant dans leur refus de passer l’acte notarié de vente. Par ailleurs, il ne saurait pas non plus leur être reproché de ne pas avoir procédé à un remboursement anticipé dudit prêt compte tenu du fait que la question de la validité du compromis de vente n’avait pas encore été tranchée.

Le paiement de ses intérêts constitue donc un préjudice matériel dans le chef des demandeurs qui se trouvent en relation causale avec le comportement fautif ci-avant énoncé des défendeurs.

Les défendeurs sont dès lors condamnés in solidum à payer aux demandeurs le prédit montant de 3.076,73 euros.

S’agissant de leur préjudice moral, il y a lieu de constater qu’il est incontestable que du fait de toutes les tracasseries subies en rapport avec l’achat du garage litigieux et l’annulation de la vente, les demandeurs ont subi un préjudice moral que le tribunal évalue ex aequo et bono au montant de 300 euros par personne, soit un total de 600 euros au paiement duquel les défendeurs sont condamnés in solidum.

Quant à la demande en indemnisation des frais d’avocat, il y a lieu de relever que les frais et honoraires d’avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l’indemnité de procédure. Dans un arrêt du 9 février 2012 (n° 28821 du registre), la Cour de cassation a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d’avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La circonstance que l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l’équité, d’allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d’avocat, n’empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d’établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

Le droit de se voir rembourser les frais d’avocat est ainsi soumis aux conditions strictes qui doivent être remplies dans le cadre de toute demande en responsabilité civile (tant contractuelle que délictuelle) et le juge est amené à vérifier dans chaque

cas spécifique si les conditions prévues pour l'engagement de cette responsabilité, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale directe entre la faute et le préjudice, sont cumulativement réunies (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 17 octobre 2018, n°183118 du rôle).

Afin de prospérer dans leur demande tendant à voir condamner les parties citées à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient aux demandeurs de prouver une faute dans le chef des parties citées, un préjudice dans leur propre chef et un lien de causalité entre les deux.

Il y a dès lors lieu d'analyser en premier lieu si les parties citées ont commis une faute.

L'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute en soi, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit.

En l'espèce, les demandeurs ne justifient pas d'une telle faute, respectivement négligence dans le chef des parties citées.

Par ailleurs, ils ne produisent pas aux débats le détail des prestations accomplies en rapport avec la présente instance, de sorte qu'il ne saurait être vérifié si le montant de 3.000 euros est justifié.

Dans les circonstances données, il y a lieu de considérer que les conditions d'application des articles 1382 et 1383 du Code civil ne sont pas réunies et la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre du présent litige, est à dire non fondée.

2) La demande reconventionnelle

Au vu de l'annulation de la vente conclue par compromis de vente du 23 septembre 2022, la demande reconventionnelle de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de la société SOCIETE1.) tendant à l'exécution forcée du prédit contrat de vente et en paiement du prix de vente de 75.850 euros, sinon en résolution de ce contrat de vente et en paiement de la clause pénale de 7.585 euros est à dire non fondée.

En l'absence de preuve de l'existence d'un préjudice moral dans leur chef, leur demande y afférente est également à dire non fondée.

3) Les demandes accessoires

Compte tenu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500 euros.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) sont condamnés in solidum à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) ladite somme de 500 euros.

La demande de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de la société SOCIETE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est par contre à dire non fondée.

Aux termes de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Les demandeurs ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les parties citées succombant à l'instance elles sont condamnées in solidum aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

statuant en continuation du jugement NUMERO4.) rendu en date du 21 juillet 2025,

d i t partiellement fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),

partant **a n n u l e** pour dol la vente conclue par les parties suivant compromis de vente du 23 septembre 2022,

c o n d a m n e in solidum PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer la somme de **3.076,73 euros** à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),

c o n d a m n e encore in solidum PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer la somme de **600 euros** à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),

d i t non fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en indemnisation de leurs frais et honoraires d'avocat,

d i t non fondées les demandes reconventionnelles d'PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

d i t fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 500 euros,

c o n d a m n e in solidum PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de **500 euros**,

d i t non fondée la demande d'PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure,

d i t qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

c o n d a m n e in solidum PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL au frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal à Luxembourg, par Nous Anne SIMON, juge de paix, assistée de la greffière assumée Fabienne FROST, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne SIMON
Juge de Paix

Fabienne FROST
Greffière assumée