

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 2653/25
L-CIV-12/25

Audience publique du 21 juillet 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et 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 :

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.) firent donner citation à PERSONNE3.), PERSONNE4.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître le 9 janvier 2025 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 25 juin 2025 lors de laquelle PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étaient représentés par Maître Morgane INGRAO, tandis que Maître Doriane BOUMEDIANE, se présenta pour PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et à l'audience de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis, le tribunal rendit

le jugement qui suit :

A. Les faits constants:

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 noNUMERO1.) dans la résidence ADRESSE4.) sise à L-ADRESSE4.) pour le prix de 75.850 euros.

B. La procédure et les prétentions des parties :

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 :

- 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 demanderesse 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 demanderesse le montant de 3.076,73 euros à titre de préjudice matériel ;
- à titre subsidiaire, 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 demanderesse 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 demanderesse 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 réclament 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 demandent l'exécution forcée du contrat et donc le paiement du prix de vente de 75.850 euros. Plus subsidiairement, elles sollicitent 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 par partie. Elles demandent encore l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 euros par partie.

C. L'argumentaire des parties :

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'SOCIETE3.) 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 d'entreposer leur voiture dans le garage. 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. La 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 paiement. Elles sollicitent en outre l'attribution d'un montant de 5.000 euros pour préjudice moral en guise d'indemnisation de leurs désagréments. Par ailleurs, elles font valoir qu'elles ont été contraintes de payer des tickets 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 d'un montant de 5.000 euros en guise d'indemnisation de leur défaut de jouissance du garage.

Les parties citées s'opposent à la demande en soulevant en premier lieu l'incompétence du tribunal au motif que la demande adverse ne serait pas chiffrée. Subsidiairement quant au fond, elles contestent le bien-fondé de la demande en exposant qu'il résulte des échanges versés et de l'attestation testimoniale d'PERSONNE5.) que les parties demanderesses étaient au courant de la problématique relatif à la régularisation de 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, délivrée finalement le 22 mars 2023. 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.) estiment que le tribunal saisi est compétent pour connaître de leurs demandes chiffrées. Ils demandent à voir écarter l'attestation testimoniale établie par PERSONNE5.) en raison du lien de subordination l'ayant lié aux demandeurs et pour défaut de précision. Ils 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.

D. L'appréciation du Tribunal :

1) **Quant à la compétence du tribunal**

Aux termes de l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile, *« en matière civile ou commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, [le juge de paix] est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000 euros, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15.000 euros »*.

L'article 5 dudit Code poursuit *« lorsque le litige porte sur une somme d'argent ou sur des objets mobiliers dont la valeur en argent peut être appréciée par référence à un tarif, une cote ou une réglementation des prix, la compétence se détermine eu égard au contenu de la demande telle qu'elle apparaît dans son dernier état; sauf dans les cas visés à l'article 4, le demandeur est tenu d'en donner une évaluation en argent »*.

Conformément aux dispositions de l'article 5 précité, il appartient au demandeur de donner une évaluation en argent de sa demande. C'est la demande, et non la condamnation prononcée par le juge, qui est prise en considération pour la détermination de la compétence. Toutefois, l'appréciation de la valeur de la demande par le demandeur n'est pas souveraine. La compétence est déterminée par la valeur réelle de la demande et non par une appréciation arbitraire du demandeur.

L'article 8 du Nouveau Code de procédure civile dispose que lorsqu'une demande, en raison de sa nature ou de son objet, n'est pas susceptible d'être évaluée en argent, elle sera considérée comme étant de valeur indéterminée. Le juge de paix ne pourra en connaître que si elle concerne un des cas prévus à l'article 4 ci-dessus.

Pour apprécier si une demande est susceptible d'évaluation, on s'attache à la demande faite à titre principal et non à celle en restitution du prix ou à la valeur d'un objet revendiqué, qui en seraient la conséquence. Comme exemple d'une demande indéterminée, la doctrine cite, parmi d'autres, le cas d'une demande ayant pour objet une obligation de faire (voir Cour d'appel, 14 juillet 2004, n°28837 du rôle).

En l'espèce, la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) tend à l'annulation d'un compromis de vente et à l'allocation de dommages et intérêts de 5.000 euros à titre de préjudice moral et de 3.076,73 euros à titre de préjudice matériel, sinon à la résolution dudit compromis de vente et à l'application de la clause pénale de 7.585 euros et à l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 5.000 euros.

Il s'agit donc de demandes déterminées, qui rentrent dans la compétence du tribunal de paix.

Il ressort de tout ce qui précède que le tribunal de paix est compétent pour connaître de la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

2) Quant à la recevabilité de la demande

La demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

3) Quant au bien-fondé

a) L'annulation du compromis de vente pour dol

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 résulte des pièces versées et des renseignements fournis par les parties que par compromis de vente conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE4.) 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 numéroNUMERO1.) d'une surface totale de 31,12 m² se trouvant dans la résidence ADRESSE4.) sise à L-ADRESSE4.), 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'SOCIETE3.) du 30 juin 2021 envoyé à PERSONNE4.) (SOCIETE5.) 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 ADRESSE4.) 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 ITM n'est pas en fonction à l'heure actuelle et l'autorisation d'exploitation de la part de l'ITM 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 SOCIETE7.) dans les meilleurs délais* ».

Il ressort d'un procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ADRESSE4.) du 9 novembre 2021, assemblée générale à laquelle était représentée la société SOCIETE1.) SARL par SOCIETE8.) 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 SOCIETE9.) 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 ADRESSE4.), « *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 ADRESSE4.) du 26 septembre 2022 qu'« *actuellement, l'autorisation d'exploitation du parking n'est toujours pas délivrée. Après de l'ITM, une demande d'autorisation d'exploitation pour un parking de 35 emplacements à ADRESSE4.) a été remise et est enregistrée sous le numéro NUMERO2.). 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 ADRESSE4.) l'Inspection du travail et des mines a informé la société SOCIETE9.) 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 SOCIETE9.) 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 ITM. en février 2023. Les dérogations demandées (p.ex. pente garage 15 % et non 14 %) ont été acceptées. ITM avait exigé un contrôle par un bureau agréé. Dans son rapport du ??? SOCIETE9.) 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 SOCIETE9.) 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 SOCIETE9.)* ».

Aux termes d'un courriel du 22 avril 2024, la société SOCIETE5.) a informé la société SOCIETE9.) 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. PERSONNE6.) de suite, svp.* ».

Par courriel du 26 avril 2024, la société SOCIETE5.) a envoyé à la SOCIETE3.) le rapport final de SOCIETE9.) concernant la résidence ADRESSE4.).

Le rapport de la société SOCIETE9.) daté du 25 avril 2024 relatif à la levée des observations des rapports de sécurité générale concernant les parkings de la résidence ADRESSE4.), 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 SOCIETE9.) a informé la société SOCIETE5.) 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 ».

S'agissant de l'attestation testimoniale établie en date du 15 avril 2025 par PERSONNE5.), ayant travaillé entre 2005 et 2023 comme ingénieur-conseil pour PERSONNE4.), il y a lieu de relever que l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'attestation testimoniale doit mentionner les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles. Elle doit indiquer en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. L'attestation doit être écrite, datée et signée de la main de son auteur et elle doit comporter en annexe tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

La loi ne prévoyant aucune sanction, il appartient aux juges d'apprécier si une attestation, qui n'est pas établie selon les règles de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

Il convient de rappeler qu'il appartient au tribunal d'apprécier le degré de sincérité et crédibilité dont peut être crédité le témoin. Cette appréciation relève du pouvoir des juges statuant au fond.

Si les juges peuvent écarter de toute prise en considération les témoignages inspirés par l'animosité ou l'affection ou une communauté d'intérêts, il ne suffit cependant pas, sous peine de retomber dans une approche emprunte de la procédure de reproche de témoins, de relever simplement – tel que le font à tort les parties demanderesse – l'existence d'un lien de subordination ou d'un intérêt. Le manque d'objectivité ou d'impartialité d'un témoin doit résulter des éléments objectifs du dossier, la simple existence d'un lien de subordination, par exemple, entre le témoin et une partie, en l'absence d'autres circonstances, ne permet pas d'écarter d'emblée ce témoignage sous prétexte d'un intérêt matériel ou moral à l'issue du procès découlant de ce lien de subordination.

PERSONNE5.) indique dans son attestation testimoniale que : *« Début septembre 2022, Ms PERSONNE4.) m'avait demandé de l'accompagner à la résidence ADRESSE4.) pour montrer les garages à vendre dans le parking souterrain à Monsieur PERSONNE1.). Lors de la visite des lieux Monsieur PERSONNE1.) a constaté que les parkings étaient utilisés par les habitants de la résidence. J'ai informé M.PERSONNE1.) que SOCIETE9.) avait fait la demande pour l'autorisation de l'exploitation des parkings chez ITM. et que nous attendons la confirmation officielle de l'exploitation des parkings. Les parkings ont été utilisés depuis début 2022. Dans l'autorisation d'exploitation des parkings ITM avait exigé qu'un contrôle soit fait par un bureau agréé. Plusieurs contrôles ont été faits par SOCIETE9.) et dans les rapports il est toujours mentionné que les parkings peuvent être utilisés. Après la signature du compromis de vente, pendant l'année 2023, Monsieur PERSONNE1.) a*

téléphoné à plusieurs reprises dans le bureau de SOCIETE1.) SARL » pour me demander l'avancement du dossier pour fixer la date de signature de l'acte. Le 8 février 2023 SOCIETE9.) nous a informé par email que le dossier pour les parkings de la résidence a été envoyé chez ITM et que la confirmation officielle nous sera envoyée par ITM ».

Au vu de tous les éléments qui précèdent et compte tenu du caractère imprécis de l'attestation testimoniale d'PERSONNE5.) du 15 avril 2025, il convient avant tout autre progrès en cause et en application de l'article 403 du Nouveau Code de procédure civile, de procéder, par voie d'enquête, à l'audition d'PERSONNE5.) pour l'entendre sur les faits repris dans sa déclaration écrite.

Dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que les 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,

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-ADRESSE5.),

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 désirnt 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.

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

Fabienne FROST