

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00009

Numéro du rôle TAD-2020-00847

Audience publique du mardi, trente janvier deux mille vingt-quatre.

Composition:

Brigitte KONZ,	Présidente,
Lexie BREUSKIN,	Vice-Présidente,
Gilles PETRY,	Premier Juge,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

E N T R E

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 2 juin 2020 ;

comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER, WILTZIUS, BILTGEN SARL**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Jean-Paul WILTZIUS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, assisté de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

PERSONNE1.), sans état connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA ;

ayant initialement comparu par Maître Edith REIFF, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Anne MOUSEL, avocat, demeurant à Diekirch, comparant actuellement par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des

avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse. ;

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 11 mai 2022.

Par exploit d'huissier de justice du 2 juin 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.(ci-après « SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de :

à titre principal,

- voir constater la validité de la convention signée entre les parties en date du 31 juillet 2014 ;
- constater que les conditions suspensives ont toutes été levées ;
- partant, dire la vente parfaite ;
- partant, ordonner l'exécution forcée du contrat conclu entre les parties litigantes ;
- partant, déclarer propriétaire SOCIETE1.) de la partie de la parcelle NUMERO2.), sise en zone MIX-V, anciennement ZMR, comprenant une partie de l'ancienne parcelle NUMERO3.) et la totalité de l'ancienne parcelle NUMERO4.), d'une surface d'environ 15 ares et 12 centiares, à définir physiquement lors du morcellement par un géomètre, moyennant le prix de 600 000 euros ;
- condamner la partie défenderesse, préqualifiée, à comparaître en l'étude de Me DELOSCH, notaire de résidence à Luxembourg, dans le délai de quinzaine à partir du jour du jugement, aux fins de passer acte notarié de vente ;
- dire que faute par la partie défenderesse de ce faire dans le délai imparti, le jugement tiendra lieu d'acte authentique de vente des immeubles prédésignés ;
- ordonner tous devoirs de droit requis en la matière ;

à titre subsidiaire,

- si le tribunal devait déclarer le compromis de vente comme nul, il y a quand même lieu de condamner Madame PERSONNE1.) au paiement de la somme de 10.771,33 euros par lot réalisé dans le PAP, soit un montant total de 32.313,99 euros (pièce n°12) à SOCIETE1.) à titre de remboursement des avances et frais supportés par le mandataire au nom et pour le compte du mandat en vertu de l'article 1999 du Code civil ;

à titre infiniment subsidiaire,

- si par impossible le tribunal devait déclarer le compromis de vente du 31 juillet 2014 nul, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à verser à SOCIETE1.) la somme de

10.771,33 euros par lot réalisé dans le PAP, soit un montant total de 32.313,99 euros, en vertu de la théorie de l'enrichissement sans cause ;

condamner PERSONNE1.) à verser à SOCIETE1.) la somme de 5.000 euros en vertu de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, alors qu'il serait inéquitable, au vu de l'attitude adverse, de laisser à sa charge tous les frais non compromise dans les dépens qu'elle a dû exposer pour faire valoir ses droits ;

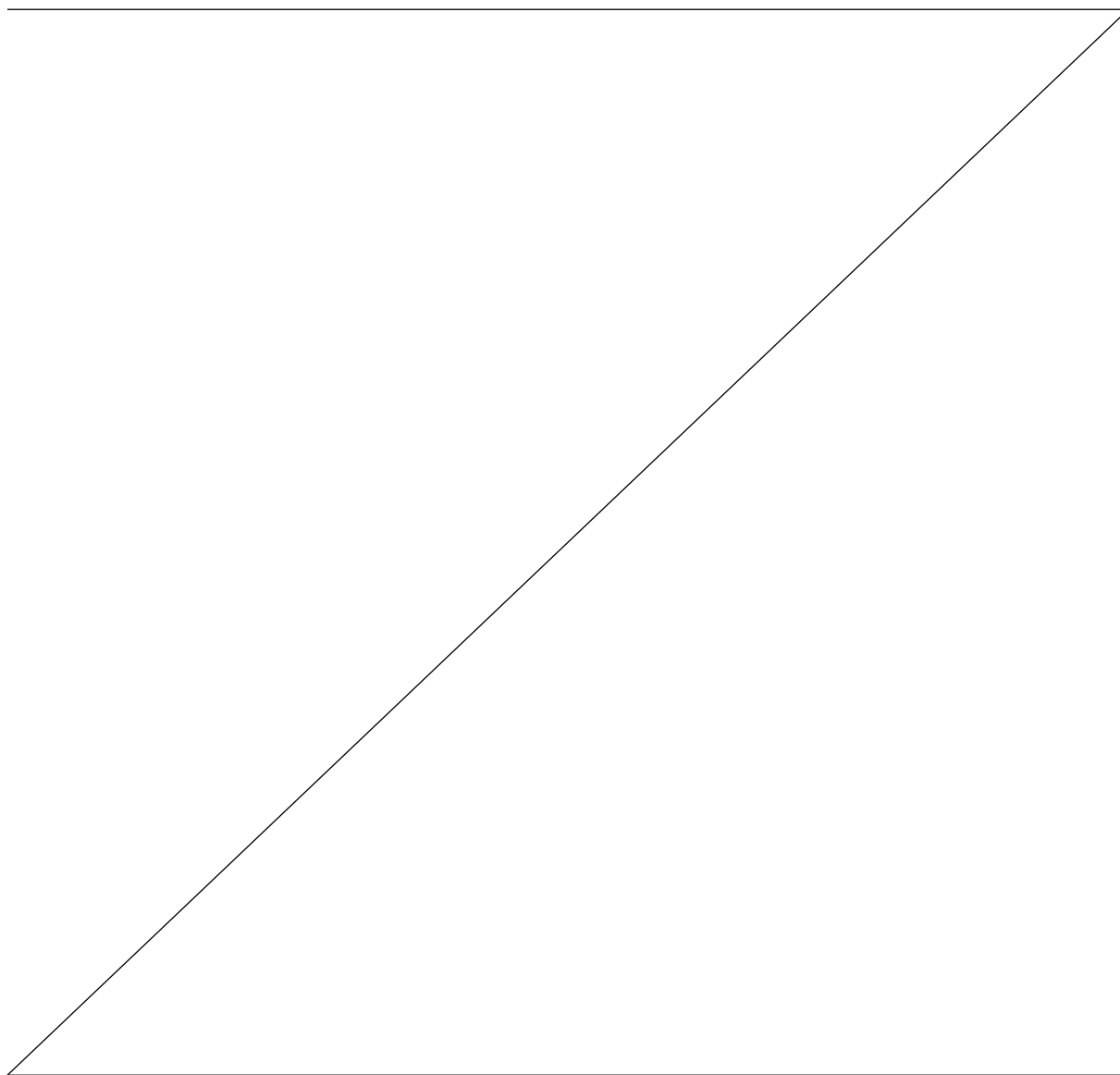
donner acte à la partie demanderesse qu'elle se réserve le droit d'intenter ultérieurement, au besoin, une action en bornage de ses parcelles devant le Tribunal compétent ;

la condamner encore au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean-Paul WILTZIUS, qui la demande, et affirmant en avoir fait l'avance ;

ordonner l'exécution provisoire du jugement, nonobstant toutes voies de recours.

Faits constants

Il est constant en cause que les parties ont signé, en date du 31 juillet 2014, une convention intitulée compromis de vente au contenu suivant :



COMPROMIS DE VENTE

Les soussignés :

Madame WEIS Georgette
Numéro d'Identification Nationale: 1962 03 24 283 54
demeurant au n° 4A, rue de Bastogne à L-9154 Grosbous
tél : 621 465 403

ci-après désigné «vendeur»,

déclare vendre sous la garantie ordinaire de droit, libre de tous droits de résolutions, de servitudes, d'hypothèques et de privilèges à

la société Construction Nico Maréchal Sarl
10, zone industrielle
L-8287 Kehlen
représentée par Monsieur Nico Maréchal
Tél: 30 82 84

ci-après désignée «acquéreur», qui accepte:

- une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise au no 4A, rue de Bastogne à L-9154 Grosbous, section A de GROSBOUS, commune de GROSBOUS sous le numéro cadastral 913/4766 d'une contenance de 7 ares 96 centiares place (occupée), bâtiment à habitation
- une part* d'un terrain nécessaire à la construction d'une résidence à 3 unités, section A de GROSBOUS, commune de GROSBOUS sous le numéro cadastral 913/4906 d'une contenance totale de 25 ares 75 centiares, place (occupée), construction légère, garage.

Il a été convenu que le terrain sous rubrique sera morcelé comme suit :

- 1 place à bâtir avec les dimensions : 9 mètres de largeur sur l'avant du terrain et toute la profondeur correspondante
- 2 places à bâtir avec chaque place les dimensions : 8 mètres de largeur sur l'avant du terrain et toute la profondeur correspondante
- * 1 place à bâtir pour construction d'une résidence à 3 unités avec les dimensions : le solde de la largeur et profondeur du prèdit terrain

L'objet est vendu dans son état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non-apparentes.

Le prix conclu entre les deux parties de cette vente est de 600.000 Euros (six cent mille euros) payable le jour de l'acte notarié. L'acte notarié sera signé dans l'Etude de Maître Edouard DELOSCH, Notaire de résidence à Diekirch après l'autorisation du PAP sous rubrique et l'obtention du plan cadastral avec le morcellement des (4) terrains. L'entrée en jouissance est fixée à la date de l'acte notarié. Les frais et honoraires de l'acte notarié seront à charge de l'acquéreur. La partie acquéreuse déclare d'acquérir en vue de la revente.

Vie



Clauses suspensives :

- Le présent contrat de vente sortira ses effets seulement au moment où l'acquéreur obtiendra le prêt destiné au financement de l'opération auprès d'un institut financier luxembourgeois.
- La société Construction Nico Maréchal Sarl déclare entamer une procédure de PAP auprès des autorités compétentes afin d'obtenir les autorisations du PAP pour 3 maisons (au profit de la partie venderesse) et une résidence à 3 unités (au profit de la partie acquéreuse) sur la parcelle cadastrale 913/4906.

Le présent compromis de vente est de plein droit nul et non avenu, en cas de refus d'une quelconque demande d'autorisation administrative par les autorités compétentes (telles que la Commune, le ministère de l'environnement, l'Inspection du travail et des mines...etc.).

Les frais de la procédure de PAP sont à charge

- de l'acquéreur en cas d'avis positif par les autorités compétentes
- du vendeur en cas d'avis négatif par les autorités compétentes

Convention spéciale :

Il a été convenu entre parties que Madame Georgette Weis va habiter dans la maison (y compris l'utilisation de la grange à côté de la maison) sise au no 4A, rue de Bastogne à L-9154 Grosbous jusqu'à la date de la remise des clés de la maison à ériger sur le terrain sous le numéro cadastral 913/4906. A titre indicatif, le coût de construction d'une maison unifamiliale s'élève approximativement à 350.000€-500.000€.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement, des monuments et des sites, ni d'aucun pacte de préférence ou de rachat, ni d'aucune emprise sur le sous-sol.

Les deux parties reconnaissent avoir lu, approuvé et signé de mains propres le présent contrat de vente. Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées à Kehlen, le 31.07. 2014

W eis
Vendeur

[Signature]
Acquéreur

Enregistré à Capellen, le 01 août 2014
Relation : CAP/2014/2962
Reçu douze euros
12,00 €

Le Receveur,

[Signature]



Il est constant en cause que les parcelles cadastrales NUMERO4.) et NUMERO3.) ont fait l'objet d'une renumérotation et forment désormais la parcelle unique NUMERO2.), sans que les parties n'aient été en mesure de fournir la date exacte à laquelle cette modification est intervenue.

Il est également constant en cause que suivant délibération, le Conseil Communal de ADRESSE3.) en sa séance publique du 17 novembre 2017 a approuvé le projet d'aménagement particulier ADRESSE4.) » (réf. NUMERO5.) C) concernant des fonds sis à ADRESSE3.), prévoyant la création de 3 lots pour maisons d'habitations unifamiliales sur des fonds d'une superficie totale de 20,02 ares, actuellement inscrits au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE3.), sous les numéros NUMERO2.) et NUMERO6.) [..].

Il ne fait pas non plus l'objet de contestation que la passation d'acte prévue pardevant notaire prévue entre parties n'est pas intervenue et que le prix de vente stipulé dans la convention n'a pas été payé.

Il y a lieu de constater que les versions des faits telles que présentées par les deux parties diffèrent sensiblement.

Version des faits présentée par la partie demanderesse

SOCIETE1.) fait valoir qu'après la signature du compromis par les parties, elle se serait appliquée à faire les diligences nécessaires pour la réalisation de l'une des conditions suspensives stipulées dans le compromis, à savoir, celle ayant trait à la réalisation d'un PAP.

La société demanderesse fait expliquer que la réalisation d'un tel PAP serait soumise à de nombreux aléas, dont notamment la nécessité de recueillir l'accord du collège des bourgmestre et échevins, habilité à fixer certaines contraintes dépendant de considérations d'opportunité politique et d'intérêt général.

Il serait dès lors usuel de faire précéder les démarches de réalisation d'un tel PAP de pourparlers avec l'administration communale afin d'éviter de soumettre un projet irréalisable au regard de la volonté politique d'urbanisation de la zone.

Dans le cas de l'espèce, l'élaboration de trois variantes aurait été nécessaire avant qu'un compromis aurait pu être trouvé entre la parties demanderesse, la partie défenderesse et le collège des bourgmestre et échevins quant à l'agencement du futur PAP à réaliser sur la parcelle NUMERO3.).

Ainsi, une première variante comprenant la réalisation de trois maisons unifamiliales isolées sur le PAP aurait été rejetée par le collège échevinal en date du 17 mars 2015. Selon SOCIETE1.), il ne se serait toutefois pas agi d'une véritable demande soumise au collège échevinal.

Une deuxième variante aurait été établie suite aux remarques du collège échevinal, qui aurait toutefois été refusée oralement par la partie défenderesse en date du 20 mai 2015.

Un troisième projet aurait alors été élaboré, prévoyant la réalisation d'une maison isolée et de deux maisons jumelées, projet qui aurait obtenu l'aval oral de la partie défenderesse en date du 29 juin 2015, ainsi que celui de la Commune, en date du 19 novembre 2015.

SOCIETE1.) est d'avis que les différents refus de la commune et de la partie défenderesse ne constitueraient pas des « *refus de PAP en tant que tel* », tombant sous la clause de nullité prévue par le compromis de vente, « *mais simplement la nécessité d'adaptation du projet afin qu'il concorde avec les desiderata et les objectifs communaux quant à l'urbanisation de cette parcelle* ».

Après l'obtention de l'aval de principe quant aux orientations du PAP, la longue procédure prévue par l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain aurait dû être entamée en vue d'obtenir l'approbation du projet par le conseil communal et le ministère de tutelle.

En outre, le projet de PAP aurait été retardé par la circonstance qu'en 2016, la commune de ADRESSE3.) aurait diligenté la refonte de son plan d'aménagement général (PAG), procédure qui aurait également retardé la réalisation du PAP des parties.

SOCIETE1.) explique encore que lors de la procédure d'enquête publique concernant le PAG, PERSONNE1.) aurait introduit une objection contre le projet en date du 22 janvier 2016 et se serait rendue à la réunion d'aplanissement des difficultés en date du 8 mars 2016, lors de laquelle elle aurait expressément reconnu « *qu'un projet de PAP serait avancé dans son élaboration* », et aurait ainsi confirmée tant sa volonté de continuer l'exécution du PAP que le mandat oral consenti à SOCIETE1.) pour la réalisation du PAP.

Ensuite, des discussions auraient été menées par la partie demanderesse avec la commune afin notamment de fixer la taille des lots à réaliser et obtenir l'aval communal sur ce point, tel qu'établi par le compte rendu de réunion du 17 août 2016 de la plateforme de concertation du PAP.

En début de l'année 2017, SOCIETE1.) aurait encore dû arrêter les mesures précises des lots à réaliser sur la parcelle NUMERO3.) par un géomètre.

A la suite de cette opération, PERSONNE1.) aurait donné mandat à SOCIETE1.) afin de déposer officiellement une demande complète de PAP.

Le projet de PAP aurait été approuvé par le conseil communal lors des délibérations de ce dernier en date du 10 novembre 2017 et par le Ministre de l'Intérieur par décision du 6 mars 2018.

Une fois ces approbations obtenues, les conditions suspensives du compromis seraient remplies et la vente serait à considérer comme étant parfaite entre les parties.

En date du 11 mars 2019, le mandataire de la partie défenderesse aurait encore réitéré au nom de sa mandante la volonté de voir exécuter le compromis de vente au plus vite et de préciser les conditions de sa réalisation.

Par courrier du 10 avril 2019, SOCIETE1.) aurait répondu à ce courrier en précisant qu'un mesurage cadastral allait suivre afin de pouvoir procéder à l'exécution du PAP en cause et exécuter définitivement le compromis de vente du 31 juillet 2014.

Or, en raison du fait que PERSONNE1.) ne se serait plus manifestée quant aux possibilités d'exécution du PAP, attitude qui aurait eu pour conséquence de retarder encore le mesurage des futurs lots du PAP, SOCIETE1.) aurait mandaté la société SOCIETE2.) « *afin qu'elle*

réalise la matérialisation de la limite des lots du PAP autorisé sur la parcelle NUMERO3.), préalable nécessaire à la demande d'une autorisation de morcellement », société qui se serait vu cependant interdire l'accès à la parcelle par PERSONNE1.) le 1 janvier 2020.

Suite à cela, SOCIETE1.) se serait vu adresser un courrier du nouveau mandataire de la partie défenderesse, revenant diamétralement sur la position soutenue par PERSONNE1.) pendant plus de cinq ans en s'opposant subitement à l'exécution du compromis de vente, alors que SOCIETE1.) aurait engagé de nombreux frais en vue de lever les conditions suspensives et de réaliser le PAP.

Le compromis serait parfaitement valable et les « *actes postérieurs réalisés* » par PERSONNE1.) confirmeraient sa validité et son interprétation, de sorte qu'il y aurait lieu de l'exécuter.

Une interprétation contraire reviendrait à consacrer la mauvaise foi de la partie adverse qui se déroberait à ses obligations découlant d'un contrat qu'elle aurait exécuté depuis 5 ans.

Version des faits présentée par la partie défenderesse

PERSONNE1.) conteste la version des faits présentée par SOCIETE1.). Il faut cependant constater que sa propre présentation des faits reste fragmentaire et peu structurée. Il peut cependant en être tiré ce qui suit.

PERSONNE1.) fait exposer avoir conclu le compromis de vente dans l'intention de devenir, à la fin et après réalisation du PAP, propriétaire de trois lots pouvant accueillir chacun une maison unifamiliale isolée. Le projet, appelé « *variante 1* » par SOCIETE1.) aurait correspondu au « *negotium* » du contrat conclu entre parties.

PERSONNE1.) est d'avis que le rejet par la commune de ce premier projet, dont elle n'aurait pas été informée, serait constitutif d'un « *refus d'une quelconque demande d'autorisation administrative par les autorités compétentes (telles la commune, le ministère de l'environnement, l'Inspection du travail et des mines...etc)* » prévu par le compromis comme entraînant la nullité de plein droit du compromis de vente.

PERSONNE1.) conteste avoir donné dans la suite mandat à son cocontractant d'élaborer deux autres variantes, qui, de surcroît ne correspondraient nullement à ce qui aurait été convenu entre parties. Elle conteste avoir donné son accord explicite pour aucune des deux variantes subséquentes, tout comme elle conteste avoir donné mandat à SOCIETE1.) de soumettre un projet PAP revêtant la forme actuelle.

PERSONNE1.) invoque en outre avoir été informée de manière insuffisante, voire ne pas avoir été informée du tout des diverses démarches faites par SOCIETE1.) dans la procédure d'autorisation du PAP en question.

Elle demande principalement la résolution, sinon la résiliation pour faute, du compromis, sinon sa caducité.

A titre subsidiaire, elle invoque la nullité du compromis « *du fait du défaut d'objet connu* ».

A titre plus subsidiaire, elle demande la résolution, sinon la résiliation du compromis pour vice du consentement.

Pour des raisons de logique juridique, le moyen de nullité doit être analysé dans un premier ordre de subsidiarité.

Nullité du compromis de vente

PERSONNE1.) soulève la nullité du compromis de vente pour défaut d'objet déterminé ou déterminable.

La partie défenderesse soulève que la discordance entre parties quant à l'objet sur lequel porte le compromis de vente avec ses conditions suspensives, à savoir, d'une part, dans l'esprit de PERSONNE1.), l'élaboration d'un PAP permettant la construction de trois maisons unifamiliales isolées sur trois lots devant revenir à PERSONNE1.), ainsi que d'une résidence sur un lot étant censé devenir la propriété de SOCIETE1.), et par contre, dans l'esprit de SOCIETE1.), l'élaboration d'un PAP permettant la construction d'une maison isolée et de deux maisons jumelées en sus de l'érection d'une résidence, (en contrepartie d'un paiement à PERSONNE1.) d'un montant de 600.000 euros) montrerait clairement que l'objet du contrat entre parties ne serait pas suffisamment décrit.

En outre, PERSONNE1.) fait valoir que s'il est nécessaire de procéder à une interprétation du contenu du compromis pour savoir si les mesurages utiles pour fixer la contenance des lots à morceler doivent se faire à partir du côté ouest ou à partir du côté est de la parcelle, l'objet du contrat n'était forcément pas déterminé à suffisance.

SOCIETE1.) a explicitement pris position par rapport à l'application de l'article 1129 du Code civil.

SOCIETE1.) estime pour sa part que l'objet du compromis serait suffisamment déterminé ou, au moins, déterminable au regard du contexte réglementaire communal en vigueur entourant la convention lors de sa signature et de la façon dont le compromis aurait été exécuté par les parties pendant plus de 5 ans, et ne saurait dès lors encourir l'annulation.

Tout en admettant que l'objet du compromis tel que libellé ne prévoit ni surface ni contenance de la part de terrain de la parcelle ancienne n° NUMERO3.) (nouvellement NUMERO2.)), la convention ne serait interprétable que d'une seule manière.

Si le compromis prévoyait la cession à SOCIETE1.) d' « *une part de terrain nécessaire à la construction d'une résidence à 3 unités* », la seule partie de la parcelle n° NUMERO3.) susceptible d'accueillir une résidence de trois unités serait la partie située en « *Zone Mixte Rurale* » pour laquelle la partie écrite du PAG de ADRESSE3.) ne prévoit aucune restriction de constructions possibles, contrairement à la « *Zone d'Habitation 1* », dans laquelle serait située l'autre partie de la parcelle en question, zone susceptible d'accueillir uniquement des « *maisons de type unifamilial ou bifamilial* ».

En vertu du principe que les servitudes urbanistiques sont de stricte interprétation la « *Zone Mixte Rurale* » serait la seule sur laquelle peut être réalisée une résidence.

A partir de ces données, il serait évident que lors de la signature du compromis de vente, les termes « *une part de terrain nécessaire à la construction d'une résidence à 3 unités* » ne pouvaient s'interpréter que comme désignant la partie Est de la parcelle n° NUMERO3.), sise, à l'époque en « *Zone Mixte Rurale* » et aujourd'hui en zone « *Mixte villageoise, MIX-v* ».

Le morcellement de la parcelle NUMERO3.), tel que prévu dans le contrat, n'aurait donc pu s'envisager qu'en partant de la limite ouest de la parcelle vers sa limite est.

Au regard de la réglementation urbanistique, cette interprétation en saurait être qualifiée d'arbitraire. L'interprétation ne serait pas non plus laissée à la discrétion de l'acheteur.

Dès lors, sur base d'une lecture stricte du libellé du compromis, il y aurait lieu de considérer que les mesures de largeur de la partie de terrain prévue pour rester la propriété de PERSONNE1.), à savoir un terrain de 9 mètres et deux terrains de 8 mètres pour un total de 25 mètres de largeur, seraient à mesurer à partir de la limite ouest de la parcelle NUMERO3.).

Cependant, l'idée initiale des parties et leur commune intention aurait été de laisser à la partie PERSONNE1.) trois lots permettant d'accueillir des maisons ayant une largeur façade respectivement de 9 et 8 mètres et non une largeur de terrain de cette mesure.

Ainsi, sur base des règles urbanistiques en vigueur sur le territoire de la commune de ADRESSE3.) et notamment ses marges de recul imposées entre la construction d'une maison et la limite parcellaire, à savoir 3 mètres, le compromis de vente aurait donc prévu un total de 37 mètres, à savoir 9 mètres additionnés de 6 mètres pour la maison isolée et 16 mètres additionnés de 6 mètres pour les maisons jumelées, en partant de la limite ouest de la parcelle NUMERO3.) qui resterait la propriété de PERSONNE1.) et le reste de la même parcelle qui devrait être cédée à SOCIETE1.).

Sur base des mesures réalisées sur le site internet géoportail, cette interprétation du compromis correspondrait exactement à la limitation urbanistique entre la zone « *HAB 1* » et la zone « *MIX-V* ».

La différence entre la distance réelle (40 mètres) et les 37 mètres laissés à la partie défenderesse conformément au compromis de vente, à savoir 3 mètres, correspondrait à la largeur du terrain à céder à la commune en exécution du PAP, conformément à la loi du 19 juillet 2004, partie qui ne rentrerait pas dans le mesurage des lots dont la propriété est laissée à la partie PERSONNE1.) en vertu du compromis.

Cette interprétation concernant l'objet du compromis aurait été confirmée par Maître KASEL, ancien mandataire de PERSONNE1.), dans son courrier du 11 mars 2029, alors qu'il aurait expressément reconnu que l'objet du compromis de vente devrait s'interpréter « *au sens des lots établis par SOCIETE3.) le 19 avril 2018* », qui constituerait un plan reprenant les coupes de constructions à réaliser dans la zone et ayant servi de base à un autre plan de lotissement du 13 décembre 2018, de sorte qu'il y aurait lieu de renvoyer à ces deux plans qui constitueraient un tout indissociable.

Il serait difficilement concevable que la partie défenderesse puisse arguer du caractère indéterminable de l'objet du compromis alors qu'il ressortirait des trois variantes du PAP que les parties auraient toujours envisagé la réalisation des lots en mesurant à partir de la limite ouest de la parcelle.

L'article 1101 du Code civil dispose que le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose.

Suivant l'article 1108 du même Code, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention:

- le consentement de la partie qui s'oblige ;
- sa capacité de contracter ;
- un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;
- une cause licite dans l'obligation.

Aux termes de l'article 1129 du Code civil, il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée.

L'objet du contrat doit être déterminé ou déterminable. L'objet du contrat est déterminé lorsque la nature et l'étendue de la prestation de la partie contractante apparaissent à la lecture du contrat. Il est déterminable lorsque le contrat comprend uniquement les éléments qui vont servir à déterminer cette prestation. Il faut que l'objet soit soustrait à l'arbitraire des parties. L'objectif de l'exigence d'un objet déterminé ou déterminable est d'éviter que l'une des parties ne soit placée à la merci de l'autre. Lorsque le contrat porte sur un service, il faut savoir avec précision quel service, quelles prestations, ont été promis.

L'existence de l'objet va s'apprécier au moment de la formation du contrat.

La sanction en cas d'absence d'objet indéterminé est la nullité absolue de la convention.

Avant d'analyser la question si, en l'espèce l'objet du compromis signé entre parties est déterminé ou déterminable, il faut relever que SOCIETE1.) fait état du fait que la partie défenderesse « *semble tout d'un coup, après cinq ans d'exécution d'un compromis qu'elle reconnaissait et qu'elle exécutait, en contester l'objet et déclare que celui-ci ne serait ni déterminé, ni déterminable au sens de l'article 1129 du Code civil* », sans toutefois en déduire un moyen juridique précis.

PERSONNE1.) fait expliquer que le droit pour une partie à une convention de se prévaloir de l'exception de nullité pour s'opposer à une action en exécution d'un contrat serait imprescriptible et pourra être invoquée au-delà d'un délai de 30 ans.

Aucun moyen précis n'ayant été soulevé par SOCIETE1.) dans ce contexte, il n'y a pas lieu de se pencher davantage sur cette remarque.

Concernant l'objet du compromis, renseigné dans la convention, il faut constater qu'à la lecture des renseignements fournis dans le compromis, en l'absence d'une référence quelconque aux réglementations urbanistiques en vigueur, pourtant indispensables selon la partie demanderesse en vue de la détermination exacte de la partie de la parcelle sur laquelle le terrain vendu devrait être pris, en l'absence également de plans annexés précisant l'implantation et les dimensions exactes des divers lots à réaliser, et en l'absence, en dernier lieu, de tout renseignement quelconque quant à la superficie et l'implantation de la part de terrain devant être cédée gratuitement à la Commune dans le cadre de la réalisation du PAP, ni l'assiette, ni la superficie de la part de terrain à vendre à SOCIETE1.) n'étaient déterminables au moment de la signature du compromis.

Cette constatation est corroborée par la circonstance que dans son assignation, SOCIETE1.) demande d'être déclarée propriétaire de la partie de la parcelle NUMERO2.) sise en zone « MIX-V », d'une surface d'environ 15 ares et 12 centiares à définir physiquement lors du morcellement à faire par géomètre.

Il s'agit d'une formulation vague de laquelle il faut déduire que dans sa propre assignation, SOCIETE1.) ne parvient pas non plus à déterminer avec précision la contenance du terrain susceptible de lui revenir finalement, alors que cette dernière dépend d'un mesurage postérieur à la conclusion du contrat, qui n'est pas non plus explicitement prévu par compromis et qui nécessite dès lors un accord nouvel de volonté des parties.

Il appert encore que, si on additionne la surface dont SOCIETE1.) demande d'être déclarée propriétaire, à savoir 15 ares et 12 centiares, à la surface renseignée dans l'extrait du registre aux délibérations du Conseil Communal de ADRESSE3.) portant approbation du projet d'aménagement particulier prévoyant la création de trois lots pour maison d'habitations unifamiliales, à savoir des fonds d'une superficie totale de 20,03 ares, une surface totale s'élevant à 35 ares 15 centiares en résulte. Or, cette superficie est supérieure à la surface totale des deux terrains repris dans le compromis de vente comme objets de la vente : à savoir la parcelle n° NUMERO4.) d'une contenance de 7 ares 96 centiares et la parcelle NUMERO3.) d'une contenance de 25 ares 75 centiares ($7,96 + 25,75 = 33$ ares 71 centiares).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la chose objet du compromis n'a pas été déterminée de manière à pouvoir être identifiée précisément en tant qu'objet du consentement et qu'il n'y a dès lors pas pu y avoir rencontre de volontés des parties quant à la chose vendue, de sorte que le compromis de vente du 31 juillet 2014 est à déclarer nul, n'ayant ainsi pas opéré de vente entre parties.

Demande en paiement basée sur le mandat

A titre subsidiaire, si le tribunal devait déclarer le compromis de vente comme nul, SOCIETE1.) demande de condamner quand-même Madame PERSONNE1.) au paiement de la somme de 10.771,33 euros par lot réalisé dans le PAP, soit un montant total de 32.313,99 euros (pièce n°12) à SOCIETE1.) à titre de remboursement des avances et frais supportés par le mandataire au nom et pour le compte du mandat en vertu de l'article 1999 du Code civil.

A l'appui de cette demande, SOCIETE1.) fait verser un document intitulé « *mandat* » libellé comme suit :

7

MANDAT

En application de l'article 28 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le propriétaire du terrain énuméré ci-après déclare habiliter

L'entreprise de Construction Nico Maréchal s.à.r.l.
10, Zone industrielle
L-8284 KEHLEN

Et

Le bureau d'études PACT s.à.r.l.
58, rue de Machtum
L-6753 GREVENMACHER

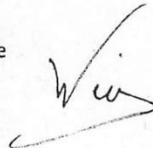
à élaborer un projet d'aménagement particulier « rue de Bastogne », dans la commune de Grosbous.

Le terrain concerné est

Section -A- de Grosbous
Partie du No 913/5315
Au Nom de WEIS Georgette

Dressé à Grosbous en quatre exemplaires, le 14/06/2017

Mme WEIS Georgette
Propriétaire



Ledit mandat, porte, après la mention « Mme PERSONNE1.), propriétaire », une signature, dont il n'est pas contesté qu'elle émane de PERSONNE1.).

Si le mandat n'est pas accompagné d'aucun plan ni d'annexes explicatives, il n'en reste pas moins qu'il en résulte que PERSONNE1.) a mandaté SOCIETE1.) et le bureau d'études SOCIETE4.) Sàrl, de l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier sur la parcelle n° NUMERO2.) sis à ADRESSE3.).

Trois factures ont également été versées, portant chaque fois sur un montant de 10.771,33 euros.

Dans le dispositif de ses conclusions, PERSONNE1.) demande, en tout état de cause, de voir débouter le partie SOCIETE1.) de l'ensemble de ses demandes pécuniaires formulées principalement et subsidiairement, sans cependant prendre position de manière concrète, et sans contester de manière circonstanciée la demande subsidiaire formulée par SOCIETE1.).

La demande subsidiaire en paiement de SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée.

Indemnités de procédure

Dans ses conclusions, PERSONNE1.) a également formulé une demande en allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.500 euros.

L'application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Les parties demanderesse et défenderesse sont déboutées de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, la condition d'iniquité n'étant remplie dans le cadre d'aucune des demandes.

Exécution provisoire

La requérante demande encore de voir assortir la condamnation de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 244 du nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour, 8 octobre 1974, 23, 5).

En l'espèce, le tribunal considère que les circonstances ne justifient pas l'exécution provisoire, de sorte qu'il y a lieu de rejeter cette demande.

Frais et dépens

Suivant les articles 238 et 242 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Les deux parties ayant succombé, elles sont à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction pour la moitié qui le concerne au profit de Maître Jean-Paul WILTZIUS.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les demandes en la forme ;

annule le compromis de vente conclu entre parties le 31 juillet 2014 ;

dit non fondées les demandes principales de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

déclare fondée la demande subsidiaire en paiement de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 32.313,99 euros (TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT TREIZE euros et QUATRE-VINGT-DIX-NEUF cents) à titre de remboursement des avances et frais supportés par le mandataire au nom et pour le compte du mandant en vertu de l'article 1999 du Code civil ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire ;

condamne PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, chacune pour la moitié et en ordonne distraction pour la moitié qui le concerne au profit de Maître Jean-Paul WILTZIUS, qui affirme en avoir fait l'avance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée du greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier
Pit SCHROEDER

La Présidente du Tribunal
Brigitte KONZ