

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2024TALCH01 / 00046**

Audience publique du mardi treize février deux mille vingt-quatre.

### **Numéro TAL-2023-02838 du rôle**

#### **Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Lisa WAGNER, juge,  
Elodie DA COSTA, premier juge,  
Luc WEBER, greffier.

#### **E n t r e**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 15 mars 2023,

comparaissant par la société à responsabilité limitée VERTUMNUS, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 238519, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

#### **e t**

1. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE3.), épouse PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Laurent HEISTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

### **Le Tribunal :**

#### 1. Indications de procédure :

Par exploit du 15 mars 2023, PERSONNE1.) (ci-après : « PERSONNE1. ») a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après : « les consorts PERSONNE4. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement aux fins de voir constater la vente en ce qu'il y a eu accord sur la chose et le prix par rapport à un immeuble en copropriété « sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre comme suit :

*Commune de ALIAS1.), section BA d'ALIAS2.)*

*Numéro NUMERO2.), lieu-dit : « ADRESSE1. » , place voirie, avec une contenance de 27 centiares,*

*Numéro NUMERO3.), même lieu-dit, place (occupée) bâtiment à habitation, avec une contenance de 5 ares 08 centiares,*

*Numéro NUMERO4.), même lieu-dit, place, avec une contenance de 2 ares 70 centiares,*

*Numéro NUMERO5.), même lieu-dit, place, avec une contenance de 2 ares 74 centiares, à savoir :*

*a. - en propriété privative et exclusive :*

*Le lot NUMERO6.)*

*Avec la désignation cadastrale NUMERO7.), savoir :*

*ALIAS3.) comprenant hall d'entrée avec cage d'escalier, WC-douche, garage et cage d'escalier, représentant 146, 73/1.000èmes ;*

*Le lot NUMERO1.)*

*Avec la désignation cadastrale NUMERO8.), savoir :*

*ALIAS4.) comprenant living, deux chambres à coucher, bureau, cuisine, salle de bains, deux terrasses, cages d'escalier et les combles, représentant 378, 89/1.000èmes.*

*b. -en copropriété et indivision forcée :*

*Correspondant aux éléments privatifs pré-décrits, une quotité dans les choses communes de CINQ CENT VINGT-CINQ VIRGULE SOIXANTE-*

*DEUX MILLIÈMES (525, 62/1.000èmes) indivis, y compris le sol ou terrain »<sup>1</sup>*

PERSONNE1.) demande en outre à voir condamner les consorts PERSONNE4.) à passer acte devant le notaire PERSONNE5.), de résidence à ADRESSE3.), ou tout autre notaire à désigner, sous peine d'une astreinte journalière de 500.- euros, à compter du huitième jour suivant la signification du jugement à intervenir dans la limite de 250.000.- euros, pour acter la prédite vente.

Elle demande encore la condamnation des consorts PERSONNE4.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 3.894,80 euros, majorés des intérêts légaux à partir des décaissements, à une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, le tout assortit de l'exécution provisoire.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 22 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 12 décembre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Max MULLER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Laurent HEISTEN a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 12 décembre 2023

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 12 décembre 2023.

## 2. Moyens et prétentions des parties :

Les consorts PERSONNE4.) contestent de prime abord qu'il y ait eu accord sur la chose et le prix conformément à l'article 1589 du Code civil.

Ils font valoir, sur base des articles 1108 et 1126 du Code civil, qu'en l'absence d'objet au contrat clairement défini, il ne saurait y avoir un accord entre les parties.

---

<sup>1</sup> Page 3 de l'assignation du 15 mars 2023

Ils soutiennent que le projet d'acte du notaire PERSONNE5.), ainsi que l'assignation du 15 mars 2023, viserait la vente d'un appartement et de plusieurs parcelles de terrain, alors que le compromis de vente se limiterait à l'appartement sans mentionner une quelconque parcelle de terrain, de sorte qu'il n'y aurait manifestement aucun accord sur l'objet de la vente et encore moins sur le prix de la vente.

Ils précisent qu'ils n'auraient jamais eu l'intention de vendre des terrains, de sorte qu'il y aurait lieu d'en conclure que le compromis de vente est nul, sinon caduc pour absence d'accord sur l'objet de la vente.

Ils soutiennent également qu'en application de l'article 1128 du Code civil, seules les choses qui sont dans le commerce pourraient faire l'objet d'une convention.

Ainsi, en application des articles 551 et 552 du Code civil, la construction serait indissociable du terrain sur lequel elle se trouve.

Or, le compromis de vente prévoirait la vente d'un appartement, comme seul objet du compromis, alors que le terrain sur lequel l'appartement est construit aurait dû être intégré dans la vente en application de l'article 552 du Code civil.

Ils font encore valoir que le compromis de vente serait contraire à l'article 1128 du Code civil en ce que la chose vendue ne pourrait être valablement déterminée quant à son espèce.

Ainsi, en application de l'article 1131 du Code civil, une obligation sans cause ou sur une fausse cause, voire sur une cause illicite ne saurait produire aucun effet, motif pris que la vente d'un appartement en omettant d'y greffer également le terrain serait une cause illicite, puisque contraire aux articles 551 et 552 du Code civil.

Ils concluent en ce sens que le compromis de vente du DATE1.) reposerait sur une cause illicite qui ne saurait produire aucun effet. Il en serait de même pour le projet d'acte de vente préparé par le notaire PERSONNE5.) qui ne reposerait sur aucun objet, aucune cause, ni consentement valable.

A titre subsidiaire, les consorts PERSONNE4.) soulèvent la nullité sinon la caducité du compromis de vente pour défaut de consentement.

Ils font valoir qu'ils auraient été victimes d'un dol conformément à l'article 1116 du Code civil.

Ils exposent pour ce faire que durant DATE2.) sans préjudice à la date exacte, les parties se seraient retrouvées en famille, afin de discuter sur l'avenir d'PERSONNE1.).

Lors de ces discussions, PERSONNE1.) aurait informé les consorts PERSONNE4.) qu'elle rencontrait des problèmes pour obtenir le financement bancaire pour l'acquisition d'un bien immobilier au Luxembourg, de sorte que les consorts PERSONNE4.) lui auraient proposé la location, à titre gratuit, de la maison sise à ADRESSE1.), sous condition qu'PERSONNE1.) assiste régulièrement sa grand-mère.

PERSONNE1.) se serait installée dans la prédite maison en date du DATE3.), or, depuis ce jour, elle aurait adopté une attitude qui s'apparenterait à l'entreprise de manœuvres frauduleuses.

DATE4.) PERSONNE1.) aurait fait part de sa volonté d'acquérir la maison qu'elle louait à titre gratuit auprès des consorts PERSONNE4.) de sorte que « PERSONNE6.) » aurait chargé l'expert PERSONNE7.) pour l'évaluation de l'ensemble des biens immobiliers.

La visite des lieux aurait eu lieu en date du DATE5.), en présence de l'ensemble des parties.

Deux mois plus tard, le DATE6.), PERSONNE8.), propriétaire du bien sis au numéro 8 et grand-mère d'PERSONNE1.), aurait rédigé un testament olographe, par lequel elle aurait acté sa volonté de léguer sa maison sise au ADRESSE1.), à PERSONNE1.).

L'acte authentique de cette donation a été signé le DATE7.), sans que les consorts PERSONNE4.) n'aient jamais été informés de cela.

Malgré cette donation, PERSONNE1.) aurait continué à manifester sa volonté d'acquérir la maison au n°NUMERO10.).

En omettant d'informer les consorts PERSONNE4.) de cette donation et en chargeant le notaire PERSONNE5.) de la rédaction du projet de l'acte de vente, PERSONNE1.) aurait procédé à des manœuvres frauduleuses, de sorte que le compromis de vente serait à déclarer nul et non avenue.

A titre très subsidiaire, les consorts PERSONNE4.) soulèvent la nullité, sinon la caducité de la vente pour lésion, ils font valoir en ce sens que si par impossible le tribunal venait à la conclusion qu'il existerait un contrat valable entre parties, il y aurait lieu de constater que les consorts PERSONNE4.) auraient subi une lésion

grave, résultant d'une disproportion évidente entre la valeur convenue et la valeur réelle du prédit immeuble à vendre.

Ils font ainsi valoir que suivant le rapport d'expertise dressé par l'expert PERSONNE7.), la valeur réelle de l'immeuble s'élèverait à 570.230.- euros.

La lésion de plus de 7/12 serait partant évidente dans le chef des consorts PERSONNE4.), le montant de 146.802.- euros retenu dans le compromis de vente correspondant à 3/12<sup>èmes</sup> de la valeur estimée de l'ensemble des biens immobiliers que les consorts PERSONNE4.) devraient céder suivant l'acte d'assignation du 15 mars 2023.

Ils concluent en ce sens qu'ils ne pourraient être forcés de signer un acte qui provoquerait une lésion grave dans leur chef.

A titre infiniment plus subsidiaire, les consorts PERSONNE4.) demandent la nullité sinon la caducité du compromis de vente pour non-respect des clauses suspensives, respectivement pour non-respect des clauses résolutoires. Ils exposent à ce titre qu'PERSONNE1.) n'aurait pas rempli ses obligations découlant des clauses suspensives, en ce qu'elle aurait omis de les informer de l'obtention d'un prêt.

Ils soutiennent n'avoir été informés de l'obtention d'un prêt dans le chef d'PERSONNE1.) qu'en date du DATE8.), de sorte qu'il serait injuste qu'ils soient tributaires de l'inertie de PERSONNE1.).

Ils estiment également que le document émis par la SOCIETE1.) n'aurait aucune valeur juridique, mais constituerait un document purement informatif.

Ils concluent en ce sens que le compromis du DATE1.) serait nul et sans effet, à défaut d'information endéans un délai de 4 à 6 semaines, tel que cela serait d'usage au Grand-Duché de Luxembourg, pour l'obtention d'un prêt.

A titre très infiniment subsidiaire, les consorts PERSONNE4.) demandent encore la résolution du compromis de vente en vertu des articles 1183 et 1184 du Code civil et demandent en ce sens la condamnation d'PERSONNE1.) à des dommages et intérêts équivalant à 10% du prix de vente comme prévu au compromis de vente et ce motif pris qu'PERSONNE1.) aurait, par son inertie, omis d'exécuter ses obligations.

PERSONNE1.) expose qu'en application de l'article 1126 du Code civil, tout contrat doit avoir un objet, en l'espèce, l'objet de la vente devrait porter sur l'immeuble et son prix en échange desquels le transfert de propriété est opéré.

Elle fait valoir que l'objet du contrat devrait être certain, sinon déterminable en vertu de l'article 1129 du Code civil, et elle cite un arrêt de la Cour d'appel, arrêt qui serait similaire au cas d'espèce.

Elle expose encore que les parties auraient fait évaluer l'immeuble objet du compromis de vente et cite, en ce sens, l'ensemble des points de l'expert PERSONNE7.).

Elle cite également le compromis de vente et le prix fixé au compromis de vente pour retenir que le « *libellé de la désignation des éléments immobiliers objet du Compromis correspondent à celui résultant de l'acte de donation versé par les Défendeurs en pièce 1 à la seule différence près que le lot 2 n'était jamais en copropriété avec feu Madame PERSONNE8.) de sorte que les deux projets d'actes des notaires ont interprété la volonté des parties estimée dans le compromis comme incluant le lot 4, car exclure une partie du hall en raison d'une prétendue copropriété ou indivision avec feu Madame PERSONNE8.) qui n'existe pas, ne donne pas de sens (pièces 2 et 12) et les Défendeurs n'ont jamais formulé de critiques circonstanciées à cet égard.* »<sup>2</sup>

Elle conclut en ce sens qu'il serait manifeste, au vu de la « *conjugaison* » de l'estimation immobilière et du compromis, que la vente serait parfaite dès lors que les parties auraient convenu qu'elle portait sur un immeuble pour un prix donné.

Ce serait dès lors à tort que les consorts PERSONNE4.) allègueraient que leurs engagements n'auraient pas porté sur un terrain ou sol alors que les immeubles seraient inscrits au cadastre sur base de la surface qu'ils occupent au sol.

Elle précise que le compromis se référerait expressément à « *378,89/1000 des parties communes et le sol sur lequel l'appartement est situé.* »

Ce serait en ce sens que le projet d'acte de vente aurait repris entièrement l'objet de l'engagement du compromis de vente.

PERSONNE1.) réitère en ce sens que les parties privatives acquises s'accompagneraient nécessairement des parties communes, dont le terrain, et que le compromis ne se référerait à aucun endroit à un prétendu droit de superficie, mais bien à une vente en pleine propriété des biens immobiliers mentionnés.

---

<sup>2</sup> Page 7 des conclusions de Maître Max MULLER du DATE16.)

Elle expose que l'intention des parties ne ferait aucun doute et que si les consorts PERSONNE4.) auraient voulu convenir d'un droit de superficie, ils auraient pu le faire, mais ne l'auraient pas fait, de sorte qu'il y aurait lieu de tirer les conséquences qui s'imposent.

Elle estime que les consorts PERSONNE4.) ne sauraient spéculer sur l'interprétation de la convention et qu'en tout état de cause, et sans reconnaissance d'une prétendue interprétation qui irait dans plusieurs sens, l'interprétation erronée des parties adverses irait manifestement à l'encontre de l'article 1157 du Code civil.

Elle précise également qu'un notaire ne saurait acter des conventions nulles ou illicites, de sorte que toute l'argumentation des consorts PERSONNE4.) tomberait à faux.

Elle fait valoir que les consorts PERSONNE4.) se seraient vu remettre une copie du projet d'acte en date du DATE9.) et n'auraient jamais fait part de questions ou de commentaires, de sorte qu'ils ne sauraient s'en prévaloir actuellement.

Elle précise qu'aussi bien le projet d'acte dressé par le notaire PERSONNE9.), que le projet d'acte du notaire PERSONNE5.) se réfèreraient aux lots NUMERO6.) représentant 143,73/1000èmes (hall) et NUMERO1.) (appartement) représentant 378,86/1000èmes, soit 525,62/1000èmes et le fait que l'acte PERSONNE5.) reprendrait d'autres références cadastrales s'expliquerait par le fait qu'il y aurait eu une modification cadastrale, mais que les lots, dont notamment les objets et éléments immobiliers visés, seraient toujours les mêmes, de sorte que l'ensemble de sa demande serait à accueillir.

Quant au moyen relatif au vice de consentement, PERSONNE1.) conteste l'existence d'un vice de consentement.

Elle expose pour ce faire que le compromis de vente se baserait sur une estimation indépendante réalisée à la demande de Monsieur PERSONNE2.).

Elle estime que le testament ne saurait être préjudiciable aux consorts PERSONNE4.) et que la donation par une personne tierce d'un bien immobilier distinct n'aurait aucun lien ou impact sur le contrat de vente qui se caractériserait par la concordance d'un échange de volontés entre le vendeur et l'acheteur.

Elle expose encore qu'il ne ressortirait pas du compromis que l'immeuble légué par sa grand-mère serait une condition ou un élément déterminant du consentement des consorts PERSONNE4.), de sorte qu'ils ne sauraient soutenir qu'ils n'auraient pas signé sans cette information.



Elle conclut en ce sens que le dol ne saurait être retenu, les consorts PERSONNE4.) ne sauraient se délier *ex post* de leurs engagements, ce sur le fondement de l'adage « *nemo auditur propriam suam turpitudinem allegans* » Quant au moyen relatif à la lésion, PERSONNE1.) expose que la lésion serait une nullité relative circonscrite dans des délais, des formes et exigences probatoires spécifiques.

Le compromis datant du DATE1.) et la demande ayant été formulée pour la première fois dans le cadre des conclusions du DATE10.), elle serait à déclarer irrecevable.

Elle conteste l'existence d'une quelconque lésion, preuve qu'il incomberait aux consorts PERSONNE4.) de rapporter et qui resterait en défaut d'être rapportée alors que les consorts PERSONNE4.) se contenteraient de spéculations et allégations non étayées.

Elle réitère que le prix de vente aurait été fixé de manière indépendante par un expert et que ce serait suite à des négociations et discussions que les parties auraient conclu le compromis.

La prétendue valeur de 570.230.- euros ne concernerait pas les éléments immobiliers du compromis, mais se baserait sur l'estimation du terrain de 11.07 ares, parcelle sur laquelle se trouveraient les deux maisons. Partant, le raisonnement et les calculs des consorts PERSONNE4.) seraient insusceptibles de constituer des faits vraisemblables ou assez graves pour présumer une lésion.

La demande en rescision de la vente pour lésion serait partant à rejeter.

Quant au moyen relatif à l'absence de réalisation de la condition suspensive respectivement de la condition résolutoire, PERSONNE1.) expose que la SOCIETE2.) aurait confirmé par une lettre adressée au notaire PERSONNE9.) en date du DATE11.), l'accord d'une ouverture de crédit à garantir par une inscription hypothécaire sur l'immeuble sis à L-ADRESSE1.).

La clause suspensive se serait donc réalisée le jour où la SOCIETE2.) aurait informé le notaire.

Elle estime que les arguments des consorts PERSONNE4.) ne seraient partant pas pertinents.

Finalement, PERSONNE1.) soutient que la demande en résolution serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée, motif pris que les consorts PERSONNE4.)

ne seraient pas titulaires de l'action, alors qu'il s'agirait d'un choix en faveur du créancier et d'autre part, la demande serait à déclarer non fondée, car le montant de la clause pénale ne lui apporterait guère de satisfaction ou de réparation.

Elle estime que l'exécution forcée serait en l'espèce possible et l'application de l'autre solution offerte par l'article 1184 du Code civil ne saurait être envisageable.

### 3. Faits constants et objet de la demande :

Il résulte des pièces au dossier que les consorts PERSONNE4.) ont conclu un compromis de vente en date du DATE1.) avec PERSONNE1.).

PERSONNE1.) demande l'exécution forcée du prédit compromis de vente, et partant à voir condamner les consorts PERSONNE4.) à passer acte sous peine d'astreinte.

Les consorts PERSONNE4.) s'opposent à la demande, motif pris que le compromis de vente serait nul, sinon caduc en raison de l'absence d'accord sur l'objet de la vente, sinon pour défaut de consentement entre les parties en raison du dol, sinon pour lésion.

Ils font également valoir a titre encore plus subsidiaire, que si par impossible le contrat était valable entre parties, il y aurait lieu de retenir qu'PERSONNE1.) n'aurait pas rempli ses obligations découlant des clauses suspensives du compromis de vente, et sinon encore, il y aurait lieu de prononcer la résolution du compromis de vente.

Les consorts PERSONNE4.) invoquent ainsi cinq moyens pour s'opposer à la demande de PERSONNE1.).

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu les demandes en nullité du compromis de vente soulevées par les consorts PERSONNE4.).

### 4. Appréciation :

Suivant l'article 1108 du Code civil, 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.

Les articles 1582 et 1583 du Code civil font de la chose un élément constitutif de la vente. Or, pour qu'une chose puisse être valablement vendue, plusieurs conditions doivent être réunies, qui résultent tant du droit des obligations que des textes propres à la vente. Ces conditions ont trait à la détermination de la chose, à l'existence de celle-ci, à son aliénabilité, et enfin, à la propriété du vendeur sur la chose.

Pour convenir « *de la chose* », il faut que celle-ci puisse être déterminée. À défaut d'une telle détermination, la vente serait assurément nulle.

La condition relative à la détermination de la chose prend directement sa source dans l'article 1129, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil qui prévoit que l'obligation doit avoir 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 de l'obligation doit donc être suffisamment déterminé ou déterminable (C. civ., art. 1163, al. 2). Il ne peut pas y avoir contrat si l'on ne sait pas à quoi le débiteur s'est engagé ou si l'on n'a pas les moyens de le savoir. C'est une « *nécessité structurelle* » (M. Fabre-Magnan, Droit des obligations, 1. Contrat et engagement unilatéral : PUF, 2016, n° 296) (Encyclopédie Dalloz, V° Vente n°295-297).

Selon le nouvel article 1163, alinéa 2, du Code civil français (article 1129 du Code civil luxembourgeoise), la prestation doit être déterminée ou déterminable. Cela implique que l'on sache précisément ce à quoi s'engage le débiteur au moment de la conclusion du contrat, ou bien que l'on puisse conclure le contrat à partir d'une prestation qui sera déterminée ultérieurement, au moment de l'exécution du contrat, sans qu'il ne soit nécessaire de renouveler l'accord des parties, par référence à des critères objectifs. L'objectif est d'éviter qu'une seule partie ne puisse ensuite déterminer la prestation à son bon vouloir.

Cette exigence de bon sens vise deux objectifs : il s'agit, tout d'abord, de vérifier qu'un accord « *est intervenu sur l'essentiel, la chose due* »; il s'agit, dans le même temps, de veiller à ce « *que l'une des parties ne soit pas placée à la merci de l'autre* » (J. Mestre, obs. : RTD civ. 1995, p. 620) (JCL, Art. 1162 à 1171, Fasc. 30 : CONTRAT . - Contenu du contrat : objet du contrat n°32-34).

L'exigence tenant au caractère déterminé ou déterminable de la prestation appelle des précisions quant à son individualisation, quant à sa qualité et quant à sa quotité.

Quant à l'individualisation de la chose ou du service promis par le débiteur, la désignation du bien ou du service constituant l'objet du contrat peut suffire à l'individualiser (JCL, op. cit. n°35).

Si l'objet de la prestation est un corps certain, il doit être précisé dans son individualité, car une désignation insuffisante, susceptible de provoquer un malentendu, ferait obstacle à l'accord de volontés. De manière plus générale, la désignation de la chose devra être d'autant plus précise que les spécificités techniques du bien rendent impossible sa définition à partir d'indications sommaires ou approximatives. Dans un tel cas, cependant, la référence à une norme peut être suffisante. Une jurisprudence constante admet d'ailleurs la validité du contrat lorsque le corps certain est déterminable au regard des termes de la convention ou des circonstances de la cause. Est ainsi suffisamment déterminée une parcelle précisément désignée, le vendeur s'en remettant par avance au choix des acquéreurs quant à la délimitation exacte du terrain vendu (Cass. 3e civ., 15 févr. 1984, n°NUMERO9.' )2-15.465 : Bull. civ. III, n° 41. - V. aussi, Cass. 3e civ., 2 juill. 1997, n° 95-18.303 : JurisData n° 1997-003147 ; Bull. civ. III, n° 162).

De même, est valable une promesse de vente portant sur un terrain qui pouvait être déterminé par référence à sa contenance et à sa situation cadastrale (Cass. 3e civ., 30 janv. 2008, n° 06-20.551 : JurisData n° 2008-042560 ; JCP N 2008, n° 8, 1197, obs. S. Piedelièvre) (JCL, op. cit. n°36).

Dans la vente immobilière, la précision avec laquelle le bien vendu doit être désigné contribue à faciliter la détermination de celui-ci. En effet, les règles de la publicité foncière obligent le rédacteur de l'acte à indiquer la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale de l'immeuble vendu (Encyclopédie Dalloz, V° Vente n°300).

En l'espèce, le compromis de vente du DATE1.), conclu entre parties, a été rédigé dans les termes suivants :

*« Le soussigné PERSONNE2.) (...) et son épouse PERSONNE2.) (...) déclarent vendre sous la garantie ordinaire de droit, libre de tous droits et résolutions, d'hypothèques et de privilèges à Madame PERSONNE1.) (...) Qui accepte l'immeuble suivant: logement à réaménager  
Sis à: L-ADRESSE1.)*

*Inscrit au cadastre de la commune de : ALIAS1.) ancien. ALIAS5.) section: section A, ALIAS2.)*

*N° cadastre: parties du lot C (NUMERO11.)*

*lot NUMERO6.)*

- *Cadastré partie du numéro NUMERO12.) lot C du plan cadastral NUMERO11.), comprenant hall d'entrée, WC- douche, garage et cage d'escalier, avec 146,73/1000 des parties communes,*

*Lot NUMERO1.)*

- *Cadastré partie du numéro NUMERO12.) lot C du plan cadastral NUMERO13.), comprenant à l'étage un appartement avec living, deux chambres à coucher, bureau, cuisine équipée, salle de bains, deux terrasses, cage d'escalier avec trappe et combles, avec 378,89/1000 des parties communes et le sol sur lequel l'appartement est situé.*
- *Le tout a une contenance de ca. 100 m2.*

*Le restant de la partie faisant copropriété du lot C plan ALIAS6.) du DATE12.), des 525,62/1000, soit 146,73/1000 resteront la propriété de M. PERSONNE2.) en copropriété avec Mme PERSONNE8.). »*

Il résulte des pièces du dossier, notamment d'un rapport de l'expert PERSONNE7.) daté du DATE13.), rapport non contesté par les parties, que l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), constitue une construction continue, construite sur une seule parcelle.

L'immeuble a par la suite été divisé en deux biens, à savoir un bien portant le numéro 8 et un bien portant le numéro NUMERO10.).

Suivant le rapport de l'expert PERSONNE7.), l'immeuble portant le numéro 8 dispose d'un rez-de-chaussée composé d'une cave et de pièces de vies ainsi que de deux étages habitables.

L'immeuble portant le numéro NUMERO9.) dispose d'un rez-de-chaussée composé de caves et de pièces de vies ainsi que d'un étage habitable.

Le compromis de vente précité semble porter sur la partie du bien immobilier portant le numéro NUMERO10.).

Ainsi, suivant prédit compromis de vente, les conjoints PERSONNE4.) ont souhaité procéder à la vente d'un « immeuble » qualifié de « *logement à réaménager* » et non à la vente d'une maison unifamiliale, désignation donnée par l'expert PERSONNE7.) dans le cadre de son expertise, comprenant les « *parties du lot C (NUMERO11.)*

*lot NUMERO6.)*

- *Cadastré partie du numéro NUMERO12.) lot C du plan cadastral NUMERO11.), comprenant hall d'entrée, WC- douche, garage et cage d'escalier, avec 146,73/1000 des parties communes,*

*Lot NUMERO1.)*

- *Cadastré partie du numéro NUMERO12.) lot C du plan cadastral NUMERO13.), comprenant à l'étage un appartement avec living, deux chambres à coucher, bureau, cuisine équipée, salle de bains, deux terrasses, cage d'escalier avec trappe et combles, avec 378,89/1000 des parties communes et le sol sur lequel l'appartement est situé.*
- *Le tout a une contenance de ca. 100 m2. »*

Il est constant en cause que les parties sont en désaccord quant à la qualification exacte du bien vendu et faisant l'objet du compromis de vente.

PERSONNE1.) estime qu'il n'y aurait pas lieu à interprétation du compromis de vente, compromis qui serait selon ses développements clair et précis.

Or, au vu des contestations émises par les consorts PERSONNE4.) et de la divergence des deux projets d'actes notariés, le tribunal ne saurait suivre le raisonnement adopté par PERSONNE1.). Il résulte de l'ensemble des développements des parties que, de manière générale, les parties ne s'accordent même pas pour dire qu'il y a eu vente d'un appartement ou d'une maison unifamiliale.

Au contraire, les parties s'emmêlent dans l'ensemble de leurs développements.

A la lecture du compromis de vente, celui-ci semble porter sur la vente d'un appartement.

En cas de vente d'un appartement ou d'un bien faisant l'objet d'une copropriété, l'établissement d'un cadastre vertical est en principe obligatoire pour tout immeuble, nouvellement construit ou déjà existant, tel qu'en l'espèce.

Le tribunal relève qu'aucune des parties ne verse d'extrait cadastral, respectivement de cadastre vertical, qui serait de nature à éclairer le tribunal et d'appuyer le cas échéant les développements des parties.

En présence d'un acte ambigu, tel qu'en l'espèce, il y a lieu en principe d'appliquer les règles du droit commun de l'interprétation des contrats et de rechercher l'intention des parties.

Ainsi, aux termes de l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

En l'espèce, PERSONNE1.) ne s'appuie sur aucune pièce précise pour étayer ses développements.

Le tribunal ignore en quoi consistent les parties du « lot C (NUMERO11.) » faisant prétendument l'objet de la vente et dont mention est faite dans le compromis de vente.

Il résulte des pièces du dossier que l'acte de donation du DATE14.), versé par les consorts PERSONNE4.), mentionne également le « plan cadastral ALIAS6.) du DATE12.) ».

Le tribunal constate qu'un tableau descriptif de division de l'immeuble daté au DATE15.), un tableau descriptif des lots privatifs daté du même jour, ainsi que des plans, sont annexés à l'acte de donation.

Le tribunal ignore si ces plans constituent ou non « le plan cadastral ALIAS6.) » mentionné dans le compromis de vente à défaut d'annexe au compromis de vente.

Or, même à supposer que les pièces annexées à l'acte de donation constituent « le plan cadastral ALIAS6.) » mentionné au compromis de vente, le tribunal estime que les lots cités aux annexes de l'acte de donation de DATE14.) ne correspondent pas aux lots 2 et 4 cités dans le compromis de vente.

Ainsi, il résulte du tableau descriptif des lots privatifs établi en date du DATE15.), annexé à l'acte de donation, que les lots sont composés comme suit :

« TABLEAU »

En conséquence, suivant le prédit tableau datant DATE12.), les lots NUMERO6.) et NUMERO1.), lots supposément faisant l'objet du présent compromis de vente, feraient l'objet d'une surface utile totale de 226,5 m<sup>2</sup> (63,2+163,3), surface utile qui de fait ne saurait correspondre avec la contenance approximative de 100 m<sup>2</sup> énoncée au compromis de vente, contenance approximative que les consorts PERSONNE4.) se seraient prétendument engagés à vendre.

Le tribunal estime que le compromis tel que rédigé fait surgir plusieurs interrogations alors qu'il ne fait pas l'objet de délimitations exactes de l'acquisition prétendument faite par PERSONNE1.).

Il est vrai qu'en principe lorsqu'on acquiert un appartement, l'acquisition de l'appartement comporte l'acquisition en millièmes d'une partie du terrain sur lequel se trouve l'appartement.

Or, en l'espèce, une telle délimitation fait défaut, le compromis se limitant à préciser que l'appartement est vendu avec le sol sur lequel il se trouve. Il n'y est cependant pas précisé ce qu'il en est des parcelles de devant et de derrière la partie de maison composant le numéro NUMERO9.) et constituant le prédit « appartement ».

Au vu des réserves de propriété prévues à la fin du compromis par rapport à des parties en copropriété et en l'absence de toutes précisions quant aux numéros cadastraux visés, le tribunal se trouve encore dans l'impossibilité de procéder à la délimitation des terrains éventuellement visés par le compromis.

Le tribunal relève à cet égard qu'une désignation cadastrale précise du bien à acquérir fait défaut, malgré le fait qu'PERSONNE1.) fait état dans ses conclusions d'une renumérotation cadastrale qui aurait été opérée par l'administration des cadastres sur la parcelle litigieuse.

PERSONNE1.) verse en ce sens une « *capture d'écran du géoportail illustrant la situation et relevé de l'ascendance des parcelles* ».

Or, cette capture d'écran n'est pas de nature à éclairer le tribunal étant donné qu'il ne dispose pas de pièces en relation avec l'état antérieur à une éventuelle renumérotation.

Même à supposer qu'une prétendue renumérotation des parcelles ait eu lieu, renumérotation qui reste cependant en défaut d'être établie, le tribunal ne saurait faire le lien entre les numéros cadastraux mentionnés au compromis de vente et les nouveaux chiffres mentionnés dans la prédite capture d'écran versée à titre de pièce par PERSONNE1.).

Au vu des spécificités techniques du bien litigieux et notamment du fait que l'immeuble constitue une seule et même construction qui a été divisée en deux habitations, et notamment qu'il semble qu'un morcellement du terrain ait également été opérée, il aurait incombé aux parties de faire établir un cadastre vertical avant tout projet de vente, afin d'éviter toute ambiguïté relative à l'objet vendu au compromis de vente.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, le compromis de vente du DATE1.) conclu entre les parties ne comporte pas un objet suffisamment déterminé, respectivement déterminable, au vu des spécificités particulières du



bien immobilier y visé, de sorte que le compromis de vente du DATE1.) est à déclarer nul.

Au vu de tout ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens des parties, notamment la demande en nullité pour dol et lésion et la demande en réalisation ou la non-réalisation des conditions suspensives.

Pour être tout à fait complet, le tribunal relève qu'PERSONNE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE4.) au paiement de dommages-intérêts pour des frais engagés à hauteur de 8.281,80 euros.

Cette demande ne repose sur aucune base légale et n'est pas autrement étayée, outre le renvoi à des pièces.

En vertu des dispositions de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe au juge de trancher le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Au vu des pièces citées, le tribunal retient qu'PERSONNE1.) entend obtenir la condamnation des consorts PERSONNE4.) au paiement de dommages et intérêts à titre de frais et honoraires d'avocat.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de rejeter la demande d'PERSONNE1.) en paiement des frais et honoraires d'avocat.

#### 5. Demandes accessoires :

##### - Indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à voir condamner les consorts PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE4.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- 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).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile 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).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Les consorts PERSONNE4.) ayant été contraints de charger un avocat en vue de la défense de leurs intérêts, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer.

Quant au montant à allouer, compte tenu de l'importance de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et des soins qu'elle exige, l'indemnité est à évaluer au montant de 1.500.- euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer aux consorts PERSONNE4.) la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure.

- L'exécution provisoire

PERSONNE1.) demande à voir assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les consorts PERSONNE4.) ne prennent pas position sur ce point.

Au vu de l'issue du litige, la demande en exécution provisoire est sans objet.

- Frais et dépens

PERSONNE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Les consorts PERSONNE4.) ne prennent pas position sur ce point.

Aux termes des 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) succombant à l'instance, elle est à condamner aux frais et dépens.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

déclare nul le compromis de vente conclu en date du DATE1.) entre PERSONNE1.) d'une part et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'autre part,

déboute PERSONNE1.) de ses demandes y afférentes,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation des frais d'avocat,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

fait droit à la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 1.500.- euros au titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.