

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00200

Audience publique du mardi onze juin deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2021-08573 du rôle

Composition :

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

Entre :

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER de Luxembourg du 27 septembre 2021,

comparaissant par Maître Marjorie BINET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

2. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure :

Par exploit d'huissier du 27 septembre 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de comparaître devant le tribunal de céans aux fins de :

- voir constater le défaut d'exécution par les parties défenderesses de la transaction conclue en date du DATE1.) entre parties,
- voir constater la qualité de propriétaire du requérant de l'appartement sis à L-ADRESSE3.),
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer au requérant le montant de 40.000.- euros au titre de la clause pénale de la transaction, à augmenter des intérêts légaux et de voir ordonner la capitalisation de ces intérêts à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- voir ordonner à titre principal aux parties défenderesses de restituer le bien immobilier libre de toute hypothèque et inscription, sous peine d'astreinte de 500.- euros par jour de retard, sinon, à titre subsidiaire, voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à tenir quitte et indemne le requérant de tout paiement qui pourrait lui être réclamé au titre de l'hypothèque et de l'inscription légale grevant son bien, à augmenter des intérêts légaux et de voir ordonner la capitalisation de ces intérêts à compter du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à payer au requérant le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Marjorie BINET qui la demande affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Vu l'ordonnance de clôture du 9 janvier 2024.

Par bulletin du 10 janvier 2024, les mandataires des parties ont été informés de l'audience des plaidoiries fixée au 14 mai 2024.

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 Marjorie BINET a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Pierre REUTER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 14 mai 2024.

2. Moyens et prétentions des parties :

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que par acte de vente par-devant notaire du DATE2.), il avait vendu aux parties défenderesses un appartement sis à L-ADRESSE3.) au prix de 235.000.- euros. Cependant, par jugement du DATE3.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a prononcé la résolution de cette vente pour vices cachés, a condamné le requérant à rembourser le prix de vente aux parties défenderesses et a ordonné à ces dernières de restituer l'appartement au requérant. Ce jugement ayant été signifié aux parties défenderesses en date du DATE4.) et celles-ci n'ayant pas interjeté appel, le jugement est entretemps coulé en force de chose jugée, ces faits n'étant par ailleurs pas contestés en l'espèce.

Le requérant fait ensuite valoir qu'une transaction aurait été signée le DATE1.) entre les parties défenderesses et lui-même, prévoyant *inter alia* les modalités de paiement des sommes dues par le requérant aux parties défenderesses au titre du jugement précité, la libération par les parties défenderesses de l'appartement du requérant avant le DATE5.) et une pénalité de 40.000.- euros pour le cas où les parties défenderesses ne respecteraient pas la transaction.

Dans la mesure où les parties défenderesses auraient refusé de libérer l'appartement à la date convenue, le requérant aurait introduit le DATE6.) une procédure en déguerpissement devant la Justice de Paix de Luxembourg et aurait également demandé le paiement de la pénalité prévue à la transaction et la mainlevée de l'inscription hypothécaire de la SOCIETE1.) et de l'inscription légale du Ministère du Logement sur l'appartement. Par jugement du DATE7.), la Justice de Paix de Luxembourg aurait fait droit à la demande en déguerpissement du requérant et à la demande en condamnation des parties défenderesses au paiement d'une indemnité d'occupation, mais se serait déclarée incompétente *ratione materiae* pour constater le défaut d'exécution de la transaction, pour connaître de la demande en paiement de la pénalité de 40.000.-

euros et pour connaître de la demande en mainlevée de l'inscription hypothécaire et de l'inscription légale.

Le requérant réclame dès lors actuellement la condamnation des parties défenderesses, qui auraient remis en cause la transaction au mépris de leurs engagements transactionnels souscrits, au paiement de la pénalité de 40.000.- euros stipulée dans la transaction sur base notamment des articles 2047, 2052 et 1152 du Code civil et, sur base de l'article 544 du même code, à ce que son appartement lui soit restitué libre de toute hypothèque et inscription légale.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que malgré le fait que le jugement du DATE3.), leur signifié le DATE4.), serait coulé en force de chose jugée, le requérant ne leur aurait jamais remboursé le montant de 235.000.- euros.

Ils précisent que le DATE8.), Maître Marjorie BINET se serait présentée à leur mandataire Maître Pierre REUTER comme nouveau mandataire du requérant et celui-ci aurait, en date du DATE9.), déposé par l'organe de son nouveau mandataire une requête en matière d'occupation sans droit ni titre tendant au déguerpissement des parties défenderesses et au paiement d'une indemnité d'occupation par les parties défenderesses. Par lettre du DATE1.), Maître Pierre REUTER se serait présenté pour les parties défenderesses à la Justice de Paix, mais par courrier du même jour, Maître Marjorie BINET aurait informé le tribunal que l'affaire pourrait être rayée du rôle, alors qu'un accord entre parties aurait été trouvé le jour-même.

Dans la mesure où cette transaction du DATE1.) aurait été signée entre parties en présence de Maître Marjorie BINET et à un moment où Maître Pierre REUTER aurait été le mandataire des parties défenderesses, mais sans qu'il n'en aurait eu connaissance et en son absence, la transaction aurait été conclue en violation des règles déontologiques régissant la profession d'avocat et elle n'aurait jamais fait l'objet d'un consentement libre et éclairé de la part des parties défenderesses qui auraient toujours contesté et contesteraient toujours la validité de cette transaction, Maître Marjorie BINET ayant profité de l'ignorance des parties défenderesses des règles déontologiques et de la législation en général pour en tirer un avantage pour son mandant, actuel requérant, et pour faire signer une transaction aux parties défenderesses qui leur serait défavorable. Le jugement de la Justice de Paix du DATE7.) ne serait par ailleurs pas encore coulé en force de chose jugée en raison de l'appel interjeté par les parties défenderesses.

Les parties défenderesses font encore valoir que le requérant n'apporterait aucune preuve qu'elles n'auraient pas mandaté Maître Pierre REUTER dans le cadre de la transaction du DATE1.). Dans la mesure où il n'appartiendrait pas à un tiers de se prononcer sur l'existence ou non d'un mandat, l'attestation testimoniale du

gérant de la société SOCIETE2.) SARL ne constituerait en aucun cas une preuve que Maître Pierre REUTER n'aurait pas été mandaté par les parties défenderesses dans le cadre de la transaction et par ailleurs Maître Marjorie BINET aurait bien eu connaissance du mandat de Maître Pierre REUTER pour les parties défenderesses au vu de sa présentation par courriel précité du DATE8.) (pièce n°2 de Maître REUTER), cette pièce n'étant pas à écarter des débats en raison de son caractère non-confidentiel par nature.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) estiment en conséquence que le non-respect manifeste des règles déontologiques serait à l'origine du dol viciant leur consentement qui n'aurait pas pu être éclairé dans le cadre de la transaction du DATE1.). Ils prétendent s'être rendus dans le cabinet de Maître Marjorie BINET où ils auraient signé la transaction sans qu'elle ne leur aurait été communiquée au préalable en projet et sans qu'un élément explicatif ne leur aurait été fourni par Maître BINET. Les parties défenderesses prétendent encore avoir été dans l'impossibilité de pouvoir consulter leur conseil, de s'être trouvés dans l'impossibilité de se renseigner au moment de la signature de la transaction et de ne pas avoir eu conscience du contenu défavorable de celle-ci, notamment pour ce qui est de la clause pénale, manifestement excessive d'après elles, prévue à l'article 12. Elles se seraient donc trouvées dans un état d'infériorité par rapport à une avocate expérimentée et n'auraient jamais signé la transaction si leur propre avocat avait été présent. Les parties défenderesses font encore valoir qu'il ne résulterait pas des pièces versées aux débats qu'elles auraient été conseillées par un agent immobilier et que de toute façon le conseil d'un agent immobilier ne vaudrait pas celui d'un avocat.

En raison de ces manœuvres dolosives du requérant et de son mandataire et conformément à l'article 2053 du Code civil, les parties défenderesses concluent donc à titre reconventionnel que la transaction du DATE1.) devrait encourir la nullité et qu'il y aurait en conséquence lieu de rejeter l'ensemble des demandes formulées par le requérant dans la mesure où elles trouveraient leur fondement dans une transaction nulle.

Les parties défenderesses demandent un jugement séparé sur la question de la nullité de la transaction et se réservent le droit, pour le cas où le tribunal ne ferait pas droit à leur demande reconventionnelle en nullité de la transaction, de conclure sur le fond, notamment quant à la validité de la clause pénale, dans des conclusions ultérieures.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'il aurait engagé une tentative de règlement à l'amiable DATE10.), après que le jugement du DATE3.) était coulé en force de chose jugée, afin d'organiser le paiement des sommes dues aux parties défenderesses et la remise des clés de l'appartement à lui, mais qu'aucune suite

n'aurait été réservée par les parties défenderesses à cette tentative de règlement à l'amiable. Au contraire, au courant du mois de mai, il aurait été porté à sa connaissance que les parties défenderesses auraient signé un compromis de vente de l'appartement en question avec une tierce personne, alors même qu'elles n'en auraient plus été propriétaires conformément au jugement précité, de sorte qu'il aurait fait opposition à la vente auprès des notaires de Luxembourg et aurait introduit en date du DATE11.) une requête en déguerpissement et paiement d'une indemnité d'occupation.

Le requérant précise que le DATE12.), les parties défenderesses, accompagnées de leur agent immobilier Monsieur PERSONNE4.) de la société SOCIETE2.) SARL, auraient contacté Maître Marjorie BINET, affirmant souhaiter trouver un arrangement avec lui pour éviter une procédure de déguerpissement. Elles auraient affirmé ne plus souhaiter mandater Maître Pierre REUTER qui n'aurait pas interjeté appel contre le jugement du DATE3.) malgré leurs instructions, ces faits étant confirmés par l'attestation testimoniale du gérant de la société SOCIETE2.) SARL du DATE13.).

Après négociation, les parties en cause se seraient entendues sur une transaction signée le DATE1.) en présence des parties défenderesses, de Monsieur PERSONNE4.) de la société SOCIETE2.) SARL et de Maître BINET représentant le requérant, la transaction prévoyant les modalités de paiement des sommes dues par le requérant aux parties défenderesses au titre du jugement précité, la libération par les parties défenderesses de l'appartement du requérant avant le DATE5.), les modalités de mainlevée des hypothèques de la SOCIETE1.) et du Ministère du Logement, une pénalité de 40.000.- euros dans le cas où les parties défenderesses ne respecteraient pas la transaction et, au titre des concessions réciproques, la renonciation du requérant à poursuivre les parties défenderesses en déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation. Néanmoins, le DATE14.), les parties défenderesses auraient contesté la transaction en invoquant des manquements déontologiques de Maître BINET à leur encontre, le requérant estimant que les allégations de violations des règles déontologiques ne seraient qu'un prétexte pour refuser de quitter l'appartement à la date convenue.

Le requérant fait encore valoir que suite à l'introduction, en date du DATE6.), d'une nouvelle demande de déguerpissement et en paiement d'une indemnité d'occupation, un premier jugement du DATE7.) y aurait fait droit et un jugement d'appel du DATE15.) l'aurait partiellement réformé, tout en confirmant tant l'obligation de déguerpissement que le principe de l'obligation de payer une indemnité d'occupation, mais que les parties défenderesses auraient toujours refusé de libérer l'appartement à l'amiable et qu'il aurait finalement été procédé à leur déguerpissement forcé en date du DATE16.).

Pour ce qui est des allégations de violation des règles déontologiques régissant la profession d'avocat, le requérant fait plaider que par décision du DATE17.), Monsieur le Bâtonnier aurait décidé de classer la plainte de Maître Pierre REUTER du DATE18.), de sorte que les allégations et divers prétextes dilatoires des parties défenderesses tomberaient à néant. En tout état de cause, il y aurait lieu d'écarter des débats la pièce n° 2 de la farde de pièces de Maître REUTER, étant donné que le courriel de Maître BINET ne constituerait pas un simple courriel de présentation, mais également une invitation à la négociation entre parties dans le cadre d'un litige en cours, invitation à la négociation qui serait un élément confidentiel, la détermination du caractère non-confidentiel d'une correspondance entre avocats étant en plus de la compétence exclusive du Bâtonnier.

Le requérant estime que les parties défenderesses auraient conclu la transaction du DATE1.) en toute connaissance de cause et que leur consentement aurait été libre et éclairé dans la mesure où elles auraient été accompagnées tout au long des négociations et lors de la signature par un professionnel de l'immobilier, tel que confirmé dans l'attestation testimoniale versée aux débats, l'accord pour la signature de la transaction ayant été donné par les parties défenderesses déjà en date du DATE19.), de sorte qu'elles auraient eu tout loisir de faire appel à Maître REUTER si elles l'avaient souhaité, le projet de transaction leur ayant en plus été envoyé à l'avance. Le requérant conclut en conséquence que le dol éventuel serait contesté, non caractérisé, non prouvé et non donné, les conditions d'un dol n'étant pas remplies au sens de l'article 1116 du Code civil.

Il estime encore que la transaction aurait été largement favorable aux parties défenderesses, dans la mesure où son respect leur aurait évité de subir une procédure de déguerpissement, de devoir payer une indemnité d'occupation et de devoir payer les frais de la procédure de déguerpissement et qu'il aurait été légal, conformément à l'article 2047 du Code civil, d'ajouter à une transaction une clause pénale contre celui qui manquera de l'exécuter. La demande en nullité de la transaction ne serait dès lors pas fondée et purement dilatoire, tout comme la demande des parties défenderesses de se réserver le droit de conclure sur les moyens du requérant au fond, de sorte que le requérant demande au tribunal principalement de statuer tant sur la nullité que sur le fond et subsidiairement de lui réserver le droit de conclure sur les éventuels moyens des parties défenderesses au fond.

3. Appréciation :

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas contestée quant à la recevabilité, elle est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 1997).

Il est constant en cause que les demandes de PERSONNE1.) se fondent en l'espèce sur un document appelé « TRANSACTION » signé entre les parties au litige en date du DATE1.) (pièce n° 2 de Maître BINET) et que les parties défenderesses demandent reconventionnellement la nullité de ladite transaction pour cause de dol.

Il incombe dès lors au requérant d'établir que le document sur lequel il fonde ses prétentions est bien une transaction au sens des articles y relatifs du Code civil et il incombe aux parties défenderesses d'établir le dol allégué.

Quant à la transaction

Aux termes de l'article 2044 du Code civil, « *la transaction est un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître* ».

L'article 2044 alinéa 2 du Code civil dispose que la transaction doit être rédigée par écrit. La jurisprudence a toujours considéré que ce texte ne faisait pas de la transaction un contrat solennel nul en l'absence d'écrit, mais posait seulement une règle de preuve (Jurisclasseur civil, art. 2044 à 2058, fasc. 40, n° 79).

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. Dans l'exercice de son pouvoir

d'interprétation, le juge du fond pourra s'inspirer des règles générales d'interprétation des contrats énoncées aux articles 1156 et suivants du Code civil.

Toutefois, il y a une règle, propre à la transaction, qui se déduit des articles 2048 et 2049 du Code civil et qui s'appelle l'interprétation restrictive de la transaction. En vertu de cette règle, le juge doit, dans le doute, décider qu'un élément de la contestation est resté en dehors de la transaction, au lieu de présumer qu'il est entré dans le champ de celle-ci. Aux termes des articles susvisés, les transactions ne règlent que les différends qui s'y trouvent compris et la renonciation à un droit ne se présume pas (Cour d'appel, 4 janvier 2017, n°42600 du rôle).

S'il est vrai que la notion de transaction implique le consentement de concessions réciproques, l'importance des concessions requises est cependant laissée à l'appréciation des juridictions saisies. S'il importe peu que les concessions soient d'importance inégale, elles ne doivent pas être dérisoires, sauf à entacher la transaction de nullité (CSJ, 3^e, 26 mai 2011, n° 36087).

Aux termes de l'article 2048 du Code civil, « *les transactions se renferment dans leur objet : la renonciation qui y est faite à tous droits, actions et prétentions, ne s'entend que de ce qui est relatif au différend qui y a donné lieu* ».

L'article 2052 du Code civil dispose que les transactions ont entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort. Elles présentent en conséquence un effet extinctif. L'effet extinctif se manifeste en matière procédurale par l'exception de transaction qui constitue une fin de non-recevoir et qui ne peut être invoquée utilement que par celui qui a lui-même exécuté ses engagements.

Les conditions pour qu'il y ait transaction sont 1) l'existence ou la possibilité d'une situation litigieuse, 2) les concessions réciproques des parties à la transaction, 3) l'intention de mettre fin au litige, s'agissant là d'une condition exigée pour tout contrat à savoir l'adhésion consciente des parties à la réalisation des effets normaux de ce contrat (cf. JPL, 28 juin 2017, Rép. fisc. no. 2560/17 et références y citées).

En l'espèce, la situation litigieuse résultait, au début DATE20.), des difficultés d'exécution du jugement du DATE3.) coulé en force de chose jugée suite à la notification de la grosse de ce jugement aux parties défenderesses en date du DATE4.) et de l'absence d'appel, les parties défenderesses refusant de libérer l'appartement en réclamant d'abord le remboursement du prix de vente de 235.000.- euros et le requérant refusant le remboursement à défaut de libération de l'appartement et de purge des hypothèques inscrites au nom des parties défenderesses sur l'appartement. En date du DATE11.), le requérant a alors introduit une requête en déguerpissement des parties défenderesses de

l'appartement et a en plus réclamé leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation. L'existence d'une situation litigieuse ne saurait dès lors faire de doute et la première condition d'une transaction est donc établie.

La transaction du DATE1.) précise ensuite en son préambule à la page 2 qu'« *afin de mettre un terme définitif à cette affaire et éviter une nouvelle procédure judiciaire fastidieuse et coûteuse les parties ont décidé de faire des concessions réciproques et de s'arranger suivant les termes qui suivent* : ». En signant ladite transaction, les parties ont donc marqué leur intention manifeste de mettre fin à leur litige, de sorte que la troisième condition est également établie.

Au vu des contestations des parties défenderesses qui estiment que la transaction leur serait « *manifestement défavorable* », le tribunal se doit d'analyser plus en détail la deuxième condition des concessions réciproques étant donné qu'au vu de leurs contestations, les parties défenderesses semblent estimer avoir elles-mêmes fait des concessions, respectivement des concessions plus importantes.

Or, il résulte tout d'abord des termes clairs et précis de la transaction du DATE1.) que les parties se sont avant tout engagées réciproquement à exécuter le jugement du DATE3.). Le fait que les parties défenderesses aient été « obligées » dans le cadre de la transaction de fournir les informations relatives aux hypothèques inscrites et aux montants encore dus en vertu de ces inscriptions ne saurait être interprété comme une concession, de même que le fait qu'elles se soient obligées à quitter l'appartement au DATE5.), ces obligations résultant de la seule exécution en bon père de famille du jugement précité. Ces obligations ne sauraient dès lors pas être considérées comme leur étant « défavorables » ou « excessives ».

Les véritables concessions réciproques en l'espèce résultent, d'un côté pour le requérant, de sa renonciation à poursuivre la procédure judiciaire en déguerpissement et surtout de sa renonciation à réclamer aux parties défenderesses une indemnité d'occupation à laquelle il avait pourtant droit. D'un autre côté, les parties défenderesses ont pris en charge une partie (1.000.- euros HTVA) des frais d'avocat engagés pour solutionner le litige à l'amiable et se sont engagées à l'exécution de leurs obligations résultant du jugement du DATE3.) sous peine du paiement d'une pénalité de 40.000.- euros en cas de non-exécution de celles-ci. Au vu du fait que le requérant était en droit de demander le déguerpissement et de réclamer une indemnité d'occupation et que les parties défenderesses avaient refusé jusqu'alors d'exécuter le jugement et avaient même tenté de vendre l'appartement qui ne leur appartenait plus, le tribunal retient qu'il n'y a aucune disproportionnalité objective entre ces concessions réciproques.

La clause pénale (article 12 de la transaction du DATE1.) est donc à considérer comme une concession parfaitement valable de la part des parties défenderesses à l'égard du requérant. Dans la mesure où les parties défenderesses n'ont cependant pas encore conclu sur la question de savoir si la pénalité de 40.000.- euros est excessive ou non, et se sont formellement réservé le droit de ce faire, cette question reste réservée, mais est de toute façon sans incidence pour le surplus pour ce qui est de la validité de la transaction.

La transaction du DATE1.) prévoyait donc des concessions réciproques des parties et doit partant être considéré comme une transaction a priori valable au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Quant au dol

Les parties défenderesses concluent à la nullité de la transaction en faisant valoir que le non-respect manifeste des règles déontologiques par le requérant et son mandataire serait à l'origine du dol viciant leur consentement qui n'aurait pas pu être éclairé.

L'article 2053 du Code civil prévoit en effet qu'une transaction peut être rescindée « ... *dans tous les cas où il y a dol ou violence.* ».

Suivant l'article 1116 du Code civil, « *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. Il ne se présume pas, et doit être prouvé.* »

Le dol dans la formation du contrat, au sens de l'article 1116 du Code civil, désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter (Droit civil, les obligations, Terré, Simler, Lequette, Dalloz, 8ième édition, no 228).

Le dol, pour justifier une annulation du contrat, voire une réduction du prix, doit émaner du cocontractant. Il requiert un élément matériel, qui est caractérisé par des manœuvres dont l'auteur du dol s'est servi pour tromper l'autre partie, ainsi qu'un élément intentionnel, qui est la volonté de tromper. Il doit enfin être déterminant, de sorte que les manœuvres soient telles qu'il soit évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté (Lux., n°28/2012, 24 février 2012, n°134815 du rôle).

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. Aux manœuvres proprement dites sont assimilés le

mensonge et la réticence. Du côté de celui qui en est victime, le dol suppose qu'une erreur ait été commise. Il faut que le consentement ait été donné sous l'empire d'une méprise et il ne suffit ni qu'aient été exercées des pressions ni que n'ait pas été respecté une obligation d'information précontractuelle. Peu importe, en revanche, l'objet de cette erreur, dès lors que celle-ci a été déterminante (Cour 7 février 2007, Pas. 33, 397).

Une partie ne peut prétendre à l'existence d'un dol que si elle prouve l'existence de manœuvres frauduleuses, c'est-à-dire de mensonges ou de réticences dolosives de son cocontractant, mais également la mauvaise foi de ce dernier, ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par la manœuvre dans la conclusion du contrat (Cour d'appel, 10 décembre 2003, n 27308 cité au JurisNews – Regard sur le Droit de la Construction & Immobilier, 2007/1, p. 1 ; Cour d'appel, 9 février 2000, Pas. 31, p. 356).

La charge de la preuve du dol repose donc sur celui qui l'invoque. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence de manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour 22 janvier 1992, Pas. 28, 256).

Tel que relevé ci-dessus, la transaction du DATE1.) n'est pas à considérer comme désavantageuse en elle-même à l'égard des parties défenderesses, étant donné que presque toutes les obligations à leur charge y prévues ne résultent que de l'exécution du jugement du DATE3.), exécution à laquelle elles étaient de toute façon obligées. Les deux concessions ne résultant pas de ces obligations, le paiement de 1.000.- euros HTVA au titre de frais d'avocat et la clause pénale de l'article 12, sont également à considérer comme parfaitement proportionnelles aux concessions faites par le requérant, qui a renoncé à poursuivre le déguerpissement judiciaire et a renoncé à l'indemnité d'occupation, surtout dans la mesure où les parties défenderesses avaient tenté de vendre l'appartement en début DATE20.), malgré le fait qu'il ne leur appartenait plus suivant le jugement du DATE3.) coulé en force de chose jugée (voir l'attestation testimoniale du gérant de SOCIETE2.) SARL chargé de la vente ; pièce n°6 de Maître BINET), et avaient dès lors marqué leur intention de refuser toute exécution volontaire du prédit jugement.

Il résulte ensuite des dernières conclusions de Maître BINET du 9 juillet 2023, non contredites par les parties défenderesses, que par décision du DATE17.), Monsieur le Bâtonnier a classé la plainte que Maître REUTER avait déposée en date du DATE18.) contre Maître BINET pour violation des obligations déontologiques dans le cadre de la conclusion et de la signature de la transaction

du DATE1.). Il en résulte que les parties défenderesses restent en défaut d'établir une violation des règles déontologiques applicables à la profession d'avocat par le requérant, respectivement son mandataire.

Pour le surplus, le tribunal tient à relever que chaque partie est libre de charger ou non un avocat dans le cadre d'un litige, voire, comme en l'espèce, d'une partie d'un litige, et de conclure des conventions avec ou sans l'assistance d'un avocat. En l'espèce, il résulte de l'attestation testimoniale du gérant de SOCIETE2.) SARL du DATE13.) (pièce n° 6 de Maître BINET) que les parties défenderesses s'étaient adressées à lui pour les assister dans le cadre de la transaction et pour sortir de l'impasse qu'elles avaient elles-mêmes créée, également sans l'assistance de Maître REUTER, en voulant procéder à la vente d'un appartement dont elles n'étaient plus propriétaires.

Il résulte encore d'un courriel du DATE19.) de PERSONNE3.) (pièce n° 7 de Maître BINET) que, contrairement aux allégations des parties défenderesses dans le cadre de leurs conclusions, les parties défenderesses avaient déjà marqué le DATE19.) leur accord avec une transaction à signer seulement en date du DATE1.) et qu'elles avaient dès lors largement le temps de contacter leur mandataire, Maître REUTER, si elles l'avaient voulu. Il résulte finalement de plusieurs courriels de Maître BINET du DATE1.) (pièce n° 8 de Maître BINET) que différentes versions de la transaction avaient encore été transmises aux parties défenderesses avant le rendez-vous fixé pour la signature, de nouveau contrairement aux allégations des parties défenderesses dans leurs conclusions, et que les parties défenderesses avaient donc toutes les possibilités de s'adresser à leur avocat, ou non. Le fait que dans ces conditions, les parties défenderesses ne se soient pas adressées à Maître REUTER n'admet d'autre conclusion que ce fait résultait de leur propre volonté.

Les parties défenderesses restent donc en défaut d'établir un quelconque dol à leur égard dans le cadre tant de la négociation que de la signature de la transaction.

Leur demande en nullité pour cause de dol de la transaction du DATE1.) est dès lors à rejeter comme étant non fondée et l'instruction de l'affaire est à continuer pour ce qui est du volet de la clause pénale prévue à l'article 12 de ladite transaction.

Par ces motifs

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la pure forme,

dit la demande reconventionnelle en nullité pour cause de dol de la transaction du DATE1.) non fondée,

rouvre les débats sur les questions en relation avec la clause pénale prévue à l'article 12 de la transaction,

réserve le surplus et les frais.