

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2023TALCH08/00163**

Audience publique du mercredi, 4 octobre 2023.

**Numéro du rôle : TAL-2019-04885**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 27 mai 2019,

comparaissant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société en commandite spéciale SOCIETE1.) SCSp, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit CALVO,

comparaissant par Maître Alex PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### **1. Antécédents procéduraux et procédure**

Par exploit de l'huissier de justice du 27 mai 2019, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Pierre BRASSEUR a assigné la société en commandite spéciale SOCIETE2.) (ci-après « *la société SOCIETE3.* ») devant le tribunal de ce siège.

Maître Alex PENNING s'est constitué pour la société SOCIETE4.) en date du 18 juin 2019.

Par jugement n° 1518/20 du 17 juin 2020 du tribunal de paix de Luxembourg, le tribunal de paix siégeant en matière de bail à loyer, a reçu tant la demande principale que reconventionnelle en la forme ; a dit la demande en paiement de la société SOCIETE3.) fondée jusqu'à concurrence de 15.006,63.- euros et en a débouté pour le surplus ; a dit la demande en paiement de PERSONNE1.) fondée jusqu'à concurrence du montant de 10.125.- euros et en a débouté pour le surplus ; a ordonné la compensation judiciaire entre ces montants ; a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE3.) la somme de 4.881,63.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 5 août 2019 jusqu'à solde ; a dit non-fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure et en a débouté ; a condamné PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 25 avril 2022 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 2 novembre 2022 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 2 novembre 2022 et l'affaire a été prise en délibéré suivant l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à la même audience.

Par jugement n° 2022TALCH08/00194 du 30 novembre 2022, le tribunal a quant à la demande en remboursement des travaux effectués par PERSONNE1.), avant tout autre progrès en cause, dit qu'il y a lieu à révocation de l'ordonnance de clôture, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties de prendre position quant à la compétence *ratione materiae* du tribunal saisi, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 24 mai 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 27 septembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### **2. Prétentions et moyens des parties**

L'exposé des faits et des demandes résulte à suffisance du jugement interlocutoire 2022TALCH08/00194 du 30 novembre 2022. Ne sont repris ici que les prétentions et moyens des parties postérieures à ce jugement.

## **2.1. PERSONNE1.)**

Quant à la compétence *ratione materiae* du tribunal de céans, PERSONNE1.) explique que les travaux réalisés ont été effectués dans le cadre du contrat de bail du 7 mai 2018. Dès lors, il renonce à sa demande de remboursement de la somme de 23.033.- euros correspondant au coût des travaux réalisés.

Il maintient cependant sa demande en remboursement de l'acompte versé de 50.000.- euros dans le cadre du compromis de vente conclu entre parties en date du 7 mai 2018.

Dans ses dernières conclusions du 17 janvier 2023, PERSONNE1.) augmente sa demande en condamnation du défendeur à lui payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à 5.000.- euros. Il n'a plus repris sa demande en réduction du prix de vente de l'immeuble au montant de 400.000.- euros.

## **2.2. La société SOCIETE3.)**

La société SOCIETE3.) se rapporte à ses précédents écrits et demande de donner acte à la partie demanderesse, qu'elle renonce à la somme de 23.033.- euros au titre du coût des prétendus travaux réalisés par elle pendant la durée du bail du 7 mai 2018.

## **3. Motifs de la décision**

### **3.1. Quant à la compétence du tribunal saisi**

Il y a lieu de rappeler que dans son jugement interlocutoire n° 2022TALCH08/00194 du 30 novembre 2022, le tribunal a invité les parties à prendre position quant à la demande de remboursement des travaux de rénovation.

PERSONNE1.) a, à travers ses conclusions du 17 janvier 2023, renoncé à sa demande de remboursement des travaux de rénovation de 23.033.- euros.

Le tribunal ne prendra dès lors plus position quant à cette demande. Il ne se limitera désormais plus qu'au compromis de vente du 7 mai 2018, à l'exclusion du contrat de bail du 7 mai 2018 et aux moyens relatifs aux travaux de rénovation.

Le tribunal ne prendra non plus position quant aux développements relatifs au bail, dès lors que suite à la renonciation de PERSONNE1.), ces développements deviennent sans objet.

Par conséquent, il y a lieu de donner acte à PERSONNE1.) de sa renonciation.

Le tribunal se déclare partant également compétent *ratione materiae* en ce qui concerne le seul compromis de vente du 7 mai 2018.

### **3.2. Quant à la demande de PERSONNE1.) sur base du dol**

PERSONNE1.) demande à titre principal de prononcer la nullité du compromis de vente conclu entre parties pour vice du consentement et d'ordonner le remboursement du dépôt de garantie de 50.000.- euros. Il demande partant de condamner la société SOCIETE3.) à lui payer le montant de 50.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) invoque le dol prévu par l'article 1116 du Code civil pour demander l'annulation du compromis de vente.

Il explique qu'il aurait été l'ami du gérant de la société SOCIETE3.) et qu'il serait encore le parrain d'un des enfants du gérant de la société SOCIETE3.). La société SOCIETE3.) aurait présenté la maison comme ayant une valeur de 6.000.- euros le mètre carré, après rénovation. Suivant communication entre parties, la maison aurait une surface habitable de 204,79 mètres carrés, sa valeur aurait partant été de 1.228.740.- euros après rénovation. La défenderesse aurait encore indiqué à PERSONNE1.) que la maison aurait été rénovée à neuf.

Afin de rassurer PERSONNE1.), la société SOCIETE3.) aurait communiqué un courrier de l'agence immobilière SOCIETE5.) du 10 janvier 2018 évaluant le bien au montant de 875.000.- euros. Un architecte anglais aurait encore évalué l'immeuble au montant de 884.379,52.- euros.

PERSONNE1.) aurait donc été convaincu de faire une bonne affaire en acceptant d'acheter la maison après rénovation au prix de 770.000.- euros. PERSONNE1.) aurait cependant fait réévaluer la maison litigieuse. L'agence immobilière SOCIETE6.) SARL aurait visité la maison en date du 15 janvier 2019 et aurait fixé la valeur marchande de la maison entre 450.000.- et 500.000.- euros.

L'agence SOCIETE7.) aurait, le 9 janvier 2019, évalué le prix de vente praticable entre 400.000.- euros et 500.000.- euros.

Au vu des vices cachés et du prix de vente, PERSONNE1.) dit se sentir trahi et arnaqué et réclame désormais le remboursement de la caution de 50.000.- euros payée.

La société SOCIETE3.) expose que, contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), ce dernier aurait, avant la signature du deuxième compromis de vente du 7 mai 2018 et du contrat du bail du même jour, visité mais surtout fait évaluer la maison litigieuse afin d'obtenir le crédit nécessaire à l'acquisition de l'immeuble. Les établissements bancaires, avec lesquels PERSONNE1.) était en relation auraient d'ailleurs fait évaluer l'immeuble afin d'éviter qu'une hypothèque d'une valeur nettement supérieure à sa valeur réelle soit inscrite pour ainsi éviter le risque de ne jamais pouvoir récupérer les fonds prêtés dans l'hypothèse d'une saisie immobilière. PERSONNE1.) se garderait de communiquer les évaluations, voire expertises.

La société SOCIETE3.) aurait encore sollicité une expertise auprès de PERSONNE2.) en date du 9 mai 2018 avant l'entrée en jouissance de PERSONNE1.) qui aurait connu les problèmes d'humidité persistants dans le bâtiment.

L'expert PERSONNE3.) aurait fait état dans son rapport signé le 30 mai 2018, de décollement de peinture et de traces d'humidité apparents, alors que les prédicts problèmes ne seraient pas récents, mais existeraient depuis « *belle lurette* ».

En réponse aux conclusions adverses, la société SOCIETE3.) explique que par courriel du 8 mai 2017, elle n'aurait justement pas incité PERSONNE1.) à acquérir le bâtiment litigieux, mais au contraire aurait voulu lui donner mandat de rechercher des investisseurs en vue de la promotion du complexe immobilier en son entièreté tel que composé par le n° ADRESSE3.) et n° ADRESSE4.) de la ADRESSE5.). Cette mission n'aurait plus intéressé PERSONNE1.), qui aurait décidé fin 2017, début 2018, de façon inattendue et en violation flagrante du mandat lui confié, d'acquérir soudainement lui-même le seul immeuble se situant au n° ADRESSE4.) tout en ayant convaincu la partie concluante de démembrer les deux bâtisses. La conclusion d'un bail préalable, la remise en état du chauffage et du sanitaire, ensemble les divers moyens de financement auraient ainsi bien émané du seul demandeur.

PERSONNE1.) se serait parfaitement renseigné quant à la valeur de l'immeuble avant de s'être engagé. Il ne serait d'ailleurs pas un novice dans la matière, alors qu'il aurait établi plusieurs plans de financement.

Il faudrait également se poser la question de savoir pour quelles raisons, PERSONNE1.) n'aurait pas recouru aux services des deux agents immobiliers avant que le compromis du 7 mai 2018 n'ait été signée.

Le demandeur ne se serait rendu compte que 7 mois après la possession intégrale des lieux qu'il aurait été trompé et victime de réticences de la part de la société SOCIETE3.).

Le dol au sens de l'article 1116 du Code civil laisserait d'être établi. Les évaluations de PERSONNE4.) et SOCIETE6.) SARL seraient d'ailleurs de pure complaisance, voir même des faux du moins intellectuels.

Les deux estimations ne se prononceraient ni sur l'état intérieur de la bâtisse, ni sur toutes les transformations et modernisations y effectuées.

En réponse aux conclusions adverses, la société SOCIETE3.) fait encore état d'une évaluation de SOCIETE8.) du 8 mai 2020, qui aurait évalué l'immeuble à 1.020.000.- euros, soit à un prix largement supérieur au prix de 770.000.- euros.

L'article 1109 du Code civil dispose qu'il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Aux termes de 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.

Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci.

Il faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose.

Le dol peut être sanctionné, alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle.

Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

PERSONNE1.) fait valoir que le dol serait caractérisé en raison de certains éléments qu'il échet de passer en revue.

Dans un premier temps, il fait état d'avoir été « *arnaqué* », alors que le prix de vente de l'immeuble acheté à 770.000.- euros, aurait été surfait.

Pour prouver que le prix serait respectivement surfait ou adéquat, les parties versent plusieurs évaluations par des agences immobilières :

- Evaluation IMMOBILIERE CARLO KAUFFMANN pour un montant de 875.000.- euros.
- Expertise SOCIETE9.) LLP pour un montant de 884.379,52.- euros.
- Evaluation SOCIETE10.) Sàrl, pour un montant de 450.000.- euros.
- Evaluation PERSONNE4.), loyer estimatif de 1.600.- euros.
- Evaluation SOCIETE8.) de 1.020.000.- euros.
- Evaluation SOCIETE11.) pour un prix de 770.000.- euros.

Le tribunal constate qu'aucune expertise judiciaire n'est versée. D'ailleurs, les parties ne réclament pas une évaluation judiciaire du prix de l'immeuble.

Le tribunal constate que sont versées trois évaluations qui sont largement au-dessus du prix de vente de 770.000.- euros. Contrairement aux prétentions de PERSONNE1.), sa pièce n° 15 est un document intitulé « *loyer estimatif* », établi par la société SOCIETE12.), qui ne renseigne aucun prix de vente. Le demandeur verse donc une seule évaluation qui conclut à un prix de vente de 450.000.- euros.

Le tribunal n'est pas en mesure de départager les évaluations soumises à son appréciation, alors que certaines évaluations, selon PERSONNE1.) surévaluent l'immeuble et d'autres, selon la société SOCIETE3.) sous-évaluent l'immeuble. Il n'est partant pas prouvé que l'immeuble aurait été surévalué.

Dans un second temps, PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE3.) lui aurait présenté la maison comme ayant été rénovée.

Les parties sont équivoques quant à la rénovation ou non de l'immeuble. Il est prétendu que l'immeuble a été rénové, tel qu'il ressort de plusieurs échanges de courriels, ainsi que de l'expertise de l'SOCIETE13.) du 4 décembre 2017. En effet, la prédite société retient page 5 non numérotée que :

*« Tout est y refait à neuf (charpentes, toitures, réseaux de chauffage, des eaux : claires et usées, réseaux électriques, façades, isolations intérieurs, fenêtres à double vitrages, chauffages, sanitaires : WC, douches et lavabos, planchers, sols, murs, plafonds, peintures, revêtements, luminaires, accessoires, finitions, cuisines), à l'exception des éléments esthétiques représentatifs (poutres, portes et fenêtres) qui ont été restaurés dans les règles de l'Art. »*

Quant à l'annonce sur le site de la société SOCIETE14.), les photos font présumer un état rénové de l'immeuble. D'ailleurs, il n'est pas prétendu que le demandeur n'aurait pas visité les lieux avant d'avoir signé le compromis litigieux. Le tribunal n'est pas convaincu du fait que le demandeur ne se serait pas rendu compte lors de sa visite, si l'immeuble avait été rénové ou non.

Or, il apparaît qu'il s'agit de rénovations partielles, alors que l'immeuble devrait servir en tant qu'investissement locatif. En effet, il est fait mention que l'immeuble prendrait de la valeur après de plus amples rénovations, tel qu'annoncé dans le courriel du 8 mai 2017. Le tribunal en déduit que PERSONNE1.) connaissait le projet et n'a pas été influencé par le niveau de finition des rénovations.

Dans un troisième temps, PERSONNE1.) prétend encore que l'immeuble lui aurait été présenté comme étant une très bonne affaire, alors que rénovée elle vaudrait 1.228.740.- euros.

Il prétend que la société SOCIETE3.) aurait fait usage d'un prix bas et du fait que l'immeuble serait rénové pour l'inciter à conclure le compromis de vente.

A la lecture du courriel du 8 mai 2017, soit près de six mois avant la conclusion du premier compromis du 11 janvier 2018, le tribunal constate que la société SOCIETE3.) S.A. avait fait appel à PERSONNE1.) dans un cadre professionnel, en tant qu'expert-comptable, et non pas pour lui vendre l'immeuble litigieux.

En effet, dans le prédit courriel adressé à la société SOCIETE15.), ayant comme objet « *Projet Immobilier* », il avait été demandé à PERSONNE1.) de trouver un promoteur immobilier :

*« Salut poulet*

*Voici un beau projet qui peut te donner l'occasion d'entrer au Luxembourg :*

*Deux immeubles avec un très belle façade fin 19<sup>e</sup> centre-ville de Remich Entièrement à rénover Surface actuel 700 m<sup>2</sup> Surface du terrain NUMERO2.) (partiellement constructible) Prix au mètre carré rénové à neuf : 6000 € Prix de vente des immeubles, du terrain avec le projet 1.200.000 € Extrêmement urgent !*

*Essaye de trouver un promoteur de taille moyenne qui a envie de s'implanter sur le marché luxembourgeois tu pourras au surplus lui vendre un contrat de conseil.*

*Le projet est maîtrisé de SOCIETE16.) à 100 %.*

*Tiens-moi au courant et voici les photos (...) »*

Il s'ensuit qu'il est à suffisance établi que la société SOCIETE3.) n'a pas fait usage de manœuvres dolosives afin d'inciter PERSONNE1.) de contracter avec elle.

Au vu des éléments de fait appréciés par le tribunal, PERSONNE1.) n'a pas été trompé sur le prix qui n'apparaît pas surfait. En effet, le bâtiment a été partiellement rénové et PERSONNE1.) a été engagé afin de trouver un promoteur. S'étant intéressé au projet, il a pris l'initiative d'acquérir lui-même l'immeuble litigieux. Il ne peut par conséquent pas être reproché à la société SOCIETE3.) de l'avoir incité par des manœuvres dolosives à acheter l'immeuble litigieux.

PERSONNE1.) n'ayant pas rapporté la preuve de l'existence d'un dol, sa demande visant à l'annulation du compromis de vente sur ce fondement est à déclarer non fondée.

### **3.3. Quant à la demande de PERSONNE1.) sur base des vices cachés**

PERSONNE1.) demande à titre subsidiaire de prononcer la nullité, sinon de résilier le compromis de vente conclu entre parties pour vices cachés, et d'ordonner le remboursement de la garantie de 50.000.- euros.

PERSONNE1.) invoque l'article 1641 du Code civil, pour demander l'annulation sinon la résiliation du compromis de vente.

La maison aurait été présentée comme ayant été complètement rénovée et aucun vice ou particularité spécifique n'aurait été mentionnée. L'architecte anglais aurait, dans son estimation du 4 décembre 2017, estimé que la maison serait dans un état parfaitement sain et entretenu et qu'aucun désordre n'aurait été constaté.

La société SOCIETE3.), en tant qu'agence immobilière, serait un professionnel de l'immobilier et aurait une obligation de renseignement renforcée. La défenderesse aurait encore procédé elle-même aux travaux de rénovation par le biais de ses entreprises de construction, de sorte qu'elle aurait connu l'état de la maison.

La maison serait cependant affectée plusieurs vices cachés et malfaçons. Des infiltrations d'eau auraient été constatées et auraient provoqué le pourrissement des murs affectés. Des problèmes de bouchage des canalisations d'évacuation et de remontée des eaux usées au niveau de la douche et de la toilette auraient également été constatés. Une entreprise de débouchage aurait procédé à un premier débouchage pour la somme de 1.414,26.- euros, mais le problème n'aurait toujours pas été résolu. De l'eau s'accumulerait encore dans la cave et remonterait le long des murs. Les eaux usées de la maison voisine numéroNUMERO3.), dont la société SOCIETE3.) est également propriétaire, s'évacueraient par les tuyaux de la maison louée par PERSONNE1.) et



d'anciens tuyaux n'auraient pas été condamnés, de sorte qu'il y aurait d'importants résidus dans les tuyaux de la maison louée par PERSONNE1.).

Le bureau d'expertise PERSONNE5.) aurait été mandaté pour analyser l'origine de l'humidité constatée au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble loué. Le prédit expert aurait constaté plusieurs vices, tel que de l'humidité, ainsi que des tuyaux bouchés. La société SOCIETE3.) aurait, suite aux problèmes de plomberie, envoyé son propre plombier, qui aurait constaté lors de son intervention du 28 janvier 2019 qu'une serviette non dégradable se trouvait dans les tuyaux. Suivant courriel du même jour, une photo aurait été jointe montrant un grand morceau de tissu par terre sur un carrelage qui ressemble à un damier blanc et brun. La maison achetée par PERSONNE1.) n'aurait cependant pas le carrelage indiqué sur la photo, de sorte que le morceau de tissu n'aurait pas été extrait des conduits de la maison.

PERSONNE1.) aurait encore mandaté l'expert PERSONNE6.) pour la réalisation d'un état des lieux. Ce dernier aurait relevé entre autres, l'absence d'isolation, l'absence de chauffage central et la présence d'odeurs d'humidité, ainsi que l'absence d'isolation phonique et vibratoire. L'expert aurait encore constaté plusieurs vices au sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>e</sup> étage, au niveau de la sous-toiture et à l'extérieur de l'immeuble.

La société SOCIETE3.) prétend que PERSONNE1.) serait entré dans les lieux en tant que locataire le 1<sup>er</sup> juin 2018 et n'aurait émis aucune doléance jusqu'au mois de mars de « l'année en cours ». Sur base de l'assignation adverse, la découverte des vices énumérés de façon significative remonterait au mois de janvier, février 2019 où PERSONNE1.) se serait déjà trouvé dans les lieux depuis 8 mois.

Il serait irréaliste de la part de PERSONNE1.) de prétendre qu'il se serait rendu compte à ce moment uniquement de la présence de soi-disant vices, soit à un moment où il avait déjà signé un compromis de vente relatif à la maison à ADRESSE6.).

Les différents vices avancés par PERSONNE1.) seraient apparents et il ne pourrait pas soutenir qu'ils n'auraient pas été existants et décelables au moment de la prise de possession des lieux au courant du mois de juin 2018.

Quant à l'expertise de PERSONNE6.) et des évaluations des agences immobilières, celles-ci seraient à rejeter, alors qu'elles seraient unilatérales. PERSONNE1.) n'aurait d'ailleurs à aucun moment jugé utile de procéder par une assignation en référé-expertise afin d'obtenir une expertise contradictoire.

Il existerait cependant bien un constat contradictoire des lieux, soit l'état des lieux de sortie et de la remise des clés en date du 31 mai 2019, état des lieux qui outre les travaux non autorisés par le bailleur, ne ferait état d'aucun des prétendus vices invoqués par PERSONNE1.).

Quant au bouchage des canalisations des eaux usées, au regard du laps de temps s'étant écoulé entre le 1<sup>er</sup> juin 2018 et le 7 janvier 2019, le problème aurait été provoqué par PERSONNE1.).

En réponse aux conclusions adverses, la société SOCIETE3.) prétend encore qu'il n'y aurait pas eu de dénonciation à brefs délais.

Quant à la demande d'annulation et de résiliation sur base de l'article 1641 du Code civil, il y a lieu de noter qu'une demande de résiliation est irrecevable, alors qu'un compromis de vente est un contrat à exécution instantané. En effet, la résiliation n'a que d'effet pour le futur et présuppose un contrat à exécution successive.

L'article 1641 du Code civil dispose que le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus (article 1641 du code civil).

Conformément à l'article 1648 du Code civil, il faut encore que les vices soient dénoncés dans un bref délai et l'action en justice doit être intentée dans un délai d'un an suite à la dénonciation.

Il ressort des conclusions échangées et des pièces que PERSONNE1.) a emménagé dans le bâtiment litigieux en date du 1<sup>er</sup> juin 2018.

Le demandeur a dénoncé les vices en date du 25 janvier 2019. Il ressort encore de l'expertise PERSONNE5.) du 7 janvier 2019 que le demandeur avait, au plus tard à cette date, découvert les vices reprochés, de sorte que la dénonciation a bien eu lieu dans un bref délai.

Quant à l'action en justice, le demandeur a donné assignation à la société SOCIETE3.) en date du 27 mai 2019, soit dans le délai d'un an suivant la dénonciation des vices.

La demande en ce qu'elle est basée sur l'article 1641 Code civil est donc recevable.

Quant à l'application de l'article 1641 du Code civil, il incombe à l'acquéreur d'établir la réunion des diverses conditions d'application, à savoir l'existence d'un vice, la gravité du vice, le caractère caché du vice ainsi que l'antériorité du vice par rapport à la vente.

L'article 1641 du Code civil prévoit comme remède, soit l'action rédhibitoire soit l'action estimatoire.

Suivant les dernières conclusions du 17 janvier 2023 de PERSONNE1.), ce dernier a réadapté ses demandes en prenant en compte sa renonciation au remboursement des travaux de rénovation. Il ressort encore des dernières conclusions que le demandeur n'a plus repris sa demande en réduction du prix à 400.000.- euros. Il ne s'est pas non plus référé à ses conclusions précédemment notifiées, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'il a implicitement renoncé à sa demande de réduction du prix. Le tribunal en conclut que PERSONNE1.) n'entend pas faire usage de l'action estimatoire de l'article 1641 du Code civil.

Or, par sa demande en annulation du compromis de vente, PERSONNE1.) a nécessairement, mais implicitement visé l'action rédhibitoire.

PERSONNE1.) verse plusieurs expertises unilatérales.

La société SOCIETE17.) demande le rejet de l'expertise PERSONNE6.).

Il y a lieu de rappeler que des expertises unilatérales ne sont pas d'office à rejeter, alors qu'elles peuvent servir d'élément de preuve.

Il est rappelé que l'expertise unilatérale ou officieuse, qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations, n'est par définition pas contradictoire. Toutefois, une telle expertise constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile et s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, il est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écarté en raison de son seul caractère unilatéral (Cour 3 mai 2007, 9e chambre, n° de rôle 31.186 ; Cass. 7.11.2002, P. 32, 363 ; PERSONNE7.), Expertise en matière civile et commerciale, 2e éd. p. 166).

A noter que, même si un rapport est unilatéral, le juge peut y puiser des renseignements (comme pour toute autre pièce régulièrement versée aux débats), étant précisé qu'il ne peut faire de ces renseignements la base de sa décision, que s'ils sont corroborés par d'autres éléments (DALLOZ, Procédure civile, verbo mesures d'instruction confiées à un technicien, mars 1997, n° 660).

Comme toute autre pièce, un rapport unilatéral mérite examen et considération, étant précisé que les tribunaux conservent toute leur liberté d'appréciation quant à la valeur probante de ces documents, cette liberté d'appréciation étant mise en œuvre avec plus de rigueur à l'égard d'un rapport unilatéral qu'à l'égard d'un rapport contradictoire (T. HOSCHEIT, Chronique de droit judiciaire, Les mesures d'instruction exécutées par un technicien, P. 32, n° 45, in fine).

Conformément aux principes dégagés plus haut, le rapport d'expertise MICHELI peut valablement être pris en considération, étant donné qu'il a été régulièrement versé aux débats et débattu par les parties. Il n'en reste pas moins que, conformément aux principes dégagés par la jurisprudence, il ne sert d'élément probant qu'à condition d'être corroboré par d'autres éléments, eux aussi, par définition probants.

Tel est précisément le cas au regard des multiples courriers de réclamation, courriels et des photos produits par PERSONNE1.) et au regard du rapport d'expertise PERSONNE5.).

Il ressort des diverses pièces versées et des expertises PERSONNE3.), PERSONNE8.) et PERSONNE5.) que l'immeuble litigieux était affecté d'humidité.

Le vice s'identifie à toute défectuosité qui empêche la chose de rendre, et de rendre pleinement, les services que l'acquéreur en attend.

L'action rédhibitoire n'est recevable que pour autant que le vice caché rend la chose foncièrement inutilisable pour l'emploi auquel elle est destinée.

Le demandeur doit encore établir que l'immeuble qui lui a été vendu serait, en raison de l'humidité, foncièrement inutilisable pour l'emploi auquel il la destinait.

En effet, il ressort de l'expertise PERSONNE5.) du 7 janvier 2019, page 11 :

« *Conclusions*

*L'humidité dans l'appartement situé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sise ADRESSE7.) L-ADRESSE8.) est provoquée par des bouchons dans la canalisation d'évacuation des eaux usées.*

*Le nettoyage et le débouchage de la canalisation par une société spécialisée a déjà réglé les problèmes de refoulement dans la toilette et la douche.*

*Il y a encore un bouchon partiel du aux résidus calcaires et un autre bouchon en amont de la cuisine. »*

Il ressort du prédit passage que le problème de la canalisation bouchée a été réglée. La cause et l'origine du bouchage des canalisations n'est pas établie de manière certaine, alors que la société SOCIETE18.) prétend qu'il s'agit d'une serviette non dégradable et d'autres résidus en plastique jetés par le demandeur, tandis que PERSONNE1.) prétend que les photos de la serviette non dégradable retrouvée suite au débouchage concerneraient la maison voisine.

La deuxième cause de l'humidité serait la mauvaise installation du système d'évacuation des eaux de pluie de la maison voisine.

Le tribunal constate qu'aucune expertise judiciaire n'est versée de sorte que pour les deux ordres de prétendues causes à l'origine de l'humidité, la cause n'est pas établie, et ce en présence des contestations de la société SOCIETE3.).

Il s'ensuit que bien qu'il soit établi que l'immeuble soit affecté d'humidité, il n'est pas prouvé par le demandeur que le prédit vice rend l'immeuble foncièrement inutilisable pour les raisons auquel il la destinait.

Il s'ensuit que l'action rédhibitoire tendant à la résolution de la vente est non fondée.

### **3.4. Quant à la demande de PERSONNE1.) sur base des articles 1614 et 1601 du Code civil**

PERSONNE1.) demande à titre plus subsidiaire d'annuler le compromis de vente sur base de l'article 1614 du Code civil, sinon sur base de l'article 1601 du Code civil.

PERSONNE1.) explique que la maison aurait été remise en location après son départ. Un incendie se serait déclaré dans l'immeuble, de sorte qu'il serait à l'heure actuelle dans un état délabré comme en attesteraient les photos versées aux débats.

La maison n'aurait plus aucune valeur dans l'état où elle se trouverait actuellement. La société SOCIETE3.) serait responsable de l'incendie causé par ses locataires et ne saurait dès lors exiger l'achat de la maison par PERSONNE1.).

Suivant l'article 1614 du Code civil : « *La chose doit être délivrée en l'état où elle se trouve au moment de la vente* ». A l'heure actuelle, la maison ne se trouverait plus dans le même état, de sorte que l'exécution du compromis de vente ne serait pas possible au vu de l'impossibilité de délivrer la maison dans l'état où elle se trouvait le 7 mai 2018, respectivement le 31 mai 2019.

Il y aurait donc lieu d'annuler le compromis de vente sur base de l'article 1614 du Code civil, sinon sur base de l'article 1601 du Code civil, sinon sur toute autre base légale.

Plus subsidiairement, il y aurait lieu de déclarer l'obligation d'acheter éteinte sur base de l'article 1302 du Code civil.

La société SOCIETE3.) explique que les dommages résultant de l'incendie auraient été pris en charge par son assureur.

Le demandeur se contente de verser une photo de l'extérieur de l'immeuble montrant de légères traces de brûlures à une fenêtre ouverte du second étage. Aucune autre pièce ne vient établir l'étendue des prétendus dommages.

La société SOCIETE3.) prétend que les dommages auraient été pris en charge par l'assurance, mais ne verse aucune pièce à l'appui de sa prétention.

Il résulte de la combinaison des articles 1614 et 1615 du Code civil que le vendeur doit livrer la chose dans l'état dans lequel elle s'est trouvée au moment de la vente et il doit livrer les accessoires de la chose et tout ce qui est destiné à son usage perpétuel.

Il ressort des conclusions échangées et non contestées par la société SOCIETE3.) que PERSONNE1.) aurait remis les clés de l'immeuble litigieux à la fin du bail en date du 31 mai 2019. L'incendie se serait déclaré par la suite, lorsque le vendeur aurait donné en location l'immeuble vendu à un tiers.

Il ressort de l'annonce publicitaire SOCIETE19.) et des photos, non contestées, que l'immeuble n'était au jour de la vente pas affecté d'un incendie.

Or, la question du transfert de risque et de la responsabilité de l'incendie de l'immeuble dépend du moment du transfert de propriété.

Un contrat, c'est l'accord de deux volontés. Cet accord existe dès que l'offre émise est acceptée par son destinataire. Ainsi, la vente est parfaite dès l'échange de volontés.

En vertu du principe érigé par l'article 1583 du Code civil, il y a lieu de vérifier l'accord de volontés des parties tel qu'il résulte avant tout du compromis de vente et non de l'acte authentique.

En effet, l'acte notarié ne constitue que l'authentification de la vente immobilière qui la rend opposable aux tiers.

Le tribunal constate que le compromis de vente du 7 mai 2018 est muet au sujet du moment du transfert de propriété.

En l'espèce, en l'absence de stipulation des parties sur cette question dans le compromis de vente, il y a lieu de retenir que le transfert de propriété a eu lieu dès la signature du compromis de vente.

Les parties n'indiquent pas exactement la date de l'incendie. Il ressort cependant des débats que l'incendie n'a pas eu lieu avant la signature du compromis de vente du 7 mai 2018.

Il est donc établi que lors de l'incendie, le risque de l'incendie incombait à PERSONNE1.), alors que suivant compromis de vente du 7 mai 2018, PERSONNE1.) était déjà propriétaire.

Par conséquent, il y a lieu de rejeter la demande sur base de l'article 1614 du Code civil.

L'article 1601 du Code civil dispose que :

*« Si au moment de la vente la chose vendue était périe en totalité, la vente serait nulle.*

*Si une partie seulement de la chose est périe, il est au choix de l'acquéreur d'abandonner la vente, ou de demander la partie conservée, en faisant déterminer le prix par la ventilation. »*

La demande est à rejeter sur ce fondement, alors qu'il ressort de ce qui précède que l'incendie a eu lieu après la signature du compromis de vente du 7 mai 2018 et non au moment de la vente.

Quant à l'article 1302 du Code civil qui dispose que :

*« Lorsque le corps certain et déterminé qui était l'objet de l'obligation vient à périr, est mis hors du commerce ou de perd de manière qu'on en ignore absolument l'existence, l'obligation est éteinte si la chose a péri ou a été perdue sans la faute du débiteur et avant qu'il fût en demeure.*

*Lors même que le débiteur est en demeure, et s'il n'est pas chargé des cas fortuits, l'obligation est éteinte dans le cas où la chose fût également périe chez le créancier si elle lui eût été livrée.*

*Le débiteur est tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue.*

*De quelque manière que la chose volée ait péri ou ait été perdue, sa perte ne dispense pas celui qui l'a soustraite de la restitution du prix. »*

La demande ne peut être fondée sur cette base, alors que l'immeuble litigieux n'a, au vu des seules photos, que subi de légers dommages et n'a pas péri, n'est pas hors du commerce et n'est non plus perdu, de sorte qu'il y a également lieu de rejeter la demande en annulation sur cette base.

### **3.5. Quant à la demande de PERSONNE1.) sur base du défaut la capacité d'aliéner**

Il demande à titre encore plus subsidiaire de constater, sinon de prononcer la nullité du compromis de vente conclu entre parties pour défaut de capacité d'aliéner du vendeur.

A titre subsidiaire, il demande d'enjoindre la société SOCIETE3.) de communiquer sous astreinte les documents, respectivement le registre, attestant le nom du ou des associés commanditaires existant au moment de la vente, « à ce jour », sur base des articles 288, 284 et 285 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) serait une société en commandite spéciale et n'aurait donc pas de personnalité juridique. Sa personnalité ne serait pas distincte de celle des associés de sorte que le nom des associés commanditaires ou commandités aurait dû figurer sur le compromis de vente, car les associés seuls auraient la capacité d'aliéner les biens communs.

La société en commandite spéciale ne pourrait pas être propriétaire seule, alors que tous les apports effectués par un ou plusieurs associés d'une société en commandite spéciale constitueraient la copropriété de tous les associés.

Dans ses conclusions subséquentes, PERSONNE1.) explique qu'il existerait de forts doutes quant au fait que la société SOCIETE3.) ne soit détenue et gérée que par une seule et même personne, à savoir PERSONNE9.).

L'article 320-1 de la loi modifiée du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales exigerait pour la validité de la constitution d'une société en commandite spéciale que cette dernière comprenne au moins un associé commandité et un associé commanditaire distinct valablement engagés.

Les statuts versés aux débats seraient muets au sujet de l'existence même d'associés commanditaires, de sorte qu'il y aurait lieu de constater que la société SOCIETE3.) n'aurait pas d'associé commanditaire distinct de l'associé commandité et ne serait donc pas valablement constituée. La société SOCIETE3.) ne serait pas capable de contracter, de sorte que le compromis de vente du 7 mai 2018 devrait être nul.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu d'enjoindre la société SOCIETE3.) à communiquer sous astreinte les documents, respectivement le registre, attestant le nom du ou des associés commanditaires existants au moment de la vente et à ce jour, sur base des articles 288, 284 et 285 du Nouveau Code de procédure civile. Cette demande serait encore justifiée au vu de l'opacité de la société SOCIETE3.) qui serait patente. Cette opacité ressortirait entre autres d'un article de presse allemande paru dans le journal « *Volksfreund* » en date du 27 novembre 2020, qui empêcherait PERSONNE1.) de vérifier les qualités et la régularité de la constitution de la société SOCIETE3.), vérification qui serait une prérogative légitime et nécessaire afin de toiser le présent moyen de nullité.

La société SOCIETE3.) explique que suivant les articles 320-1 (1) et 320-3 alinéa 5 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, l'argument adverse quant au prétendu défaut de capacité à agir de la société SOCIETE3.) serait à rejeter et le compromis de vente signé par une personne serait partant valable.

En l'espèce, la société concernée est une société en commandite spéciale, sans personnalité juridique, de sorte qu'il y a lieu d'analyser l'application des principes développés ci-avant au regard de cette spécificité.

L'une des principales caractéristiques des sociétés sans personnalité juridique peut être décrite comme suit : « *Elles ne peuvent être titulaires de droits et d'obligations. Elles ne disposent pas de la capacité juridique et ne peuvent contracter elles-mêmes avec les tiers. Tous les actes juridiques doivent être accomplis par les associés, éventuellement représentés par un gérant ou un mandataire (...). Les droits et obligations qui découlent de cette représentation se fixent directement dans le chef des associés* » (J. Malherbe & alii, *Droit des sociétés*, 4ème éd., Bruxelles, 2011, n° 611, p. 356).

Il est généralement admis que l'acquisition de la personnalité morale par une société lui confère un patrimoine et des droits et obligations distincts de ceux de ses associés. Au contraire, les sociétés sans personnalité morale ne disposent pas d'un patrimoine propre. Il s'ensuit que ces sociétés n'ont ni débiteurs ni créanciers. Ce sont uniquement les associés qui supportent directement les dettes et détiennent les créances à raison et du fait de l'activité sociale.

La société en commandite spéciale n'est pas dotée de la personnalité juridique, alors que les articles 100-2, avant dernier alinéa et 320-1 (2) de la Loi de 1915 disposent qu'elle ne constitue pas une individualité distincte de ses associés.

Il y a néanmoins lieu de constater qu'elle est dotée d'attributs normalement attachés à l'existence d'une personnalité juridique.

En effet, l'article 320-2 dispose que « *les inscriptions et autres formalités relatives aux biens mis en commun au sein de la société en commandite spéciale ou sur lesquels elle a quelque droit sont faites au nom de la société en commandite spéciale* ».

De même, l'article 320-3, dernier alinéa prévoit que « *les exploits pour ou contre la société en commandite spéciale sont valablement faits au nom de la société en commandite spéciale seule, représentée par l'un de ses gérants* ».

Il s'en déduit qu'elle est dotée d'une capacité d'exercice et de représentation; elle peut en outre ester en justice ou y être atraite et la responsabilité de la société est engagée même si les actes du gérant excèdent l'objet social. La théorie de l'organe, normalement consubstantielle à la notion de personnalité morale, est appliquée dans le cadre de la société en commandite spéciale, en sorte que les actes posés et fautes commises par l'organe de gestion engagent directement la société.

Il est de même admis que malgré l'absence de personnalité juridique, la société en commandite spéciale est dotée d'un patrimoine, en application de l'article 320-2 de la Loi de 1915.

Par le fait que la société en commandite spéciale est dotée d'un patrimoine d'affectation, elle aura des droits et obligations distincts de ceux de ses associés. Par ailleurs, la responsabilité des associés commanditaires est limitée, de sorte qu'ils ne sont tenus qu'à hauteur de leur apport.



Dans la société en commandite spéciale, l'objet social sera mis en œuvre par l'organe de gestion, conformément à l'article 320-3 de la Loi de 1915, encore que certains actes peuvent être accomplis par les associés commanditaires en vertu de l'article 320-4.

Un des seuls domaines dans lesquels l'absence de personnalité juridique des sociétés en commandite spécialisée aura des effets est celui de la responsabilité pénale des personnes morales (autre le domaine du droit fiscal) (voir pour tout ce qui précède : I. Corbisier, « La société en commandite spéciale : finalités et caractéristiques », J.T.L., 2013/5, n° 29, p. 117-126 ; et D. Boone et A. Trotska « Le renouveau de la commandite : commandite simple et commandite spéciale », JN Sociétés, 2012/10, p. 207-210).

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que malgré l'absence de personnalité juridique, la société en commandite spéciale dispose des attributs de celle-ci, de sorte que la société est valablement représentée par un seul de ses gérants.

Il ressort des pièces versées, ainsi que de l'extrait du SOCIETE20.) que PERSONNE10.) est bien gérant de la société SOCIETE3.), de sorte qu'il a valablement engagé la prédite société par sa signature du compromis de vente du 7 mai 2018.

Le moyen du défaut de capacité d'aliéner et partant à rejeter.

Quant à la demande de production forcée de pièces, cette demande est à rejeter, alors que les pièces d'ores et déjà versés permettent d'établir que la société SOCIETE3.), représentée par PERSONNE10.) avait capacité d'aliéner.

### **3.6. Quant à la demande de remboursement et de résiliation**

Il ressort des prédicts développements que le compromis de vente du 7 mai 2018 est toujours en vigueur entre parties et son exécution est *a priori* toujours possible, alors qu'aucune des parties n'a mis fin au compromis de vente.

Tel que décrit précédemment, il n'est pas possible de résilier un compromis de vente qui est un contrat instantané, il peut tout au plus être rompu, par conséquent résolu.

Il ressort du dossier que PERSONNE1.) ne souhaite plus procéder à la réalisation de l'acte de vente, alors que le compromis de vente est parfait au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2019.

En effet, le compromis de vente du 7 mai 2018 prévoit une condition suspensive de la teneur suivante :

*« Article 4. DELAIS & CONDITION SUSPENSIVE*

*L'SOCIETE21.) devra être réalisé par notaire Luxembourgeois le 31 mai 2019. LA VENTE est soumise à la réalisation d'une condition suspensive unique : l'obtention par SOCIETE22.), au plus tard le : 1<sup>er</sup> Avril 2019, d'un accord de prêt bancaire à lui consenti par un établissement bancaire Luxembourgeois lui permettant de financer au moins 30% (trente pour cent) du PRIX (ci-après : SOCIETE23.)).*

- *L'obtention au plus tard le 1<sup>er</sup> Avril 2019 d'un accord de prêt consenti à SOCIETE22.) par un établissement bancaire Luxembourgeois lui permettant de financer au moins 30% (trente pour cent) du PRIX entraînera la levée sans autre formalité de SOCIETE23.) permettant ainsi aux PARTIES de faire authentifier par devant le notaire du VENDEUR, L'SOCIETE21.) engageant SOCIETE22.) à payer au VENDEUR l'intégralité du PRIX.*
- *Le refus notifié au plus tard le 1<sup>er</sup> Avril 2019 d'un accord de prêt consenti à SOCIETE22.) par un établissement bancaire Luxembourgeois lui permettant de financer au moins 30% (trente pour cent) du PRIX, entraînera la nullité du COMPROMIS et donc de la VENTE entraînant l'extinction définitive des obligations et droits découlant pour les parties du COMPROMIS.*
- *La non présentation par PERSONNE11.) au VENDEUR au plus tard le 1<sup>er</sup> Avril 2019 d'un accord ou d'un refus d'accord de prêt par un établissement bancaire Luxembourgeois lui permettant de financer au moins 30% (trente pour cent) du PRIX, sera considéré par les PARTIES comme une renonciation à un prêt bancaire et entraînera la levée sans autre formalité de SOCIETE23.) permettant ainsi aux PARTIES de faire authentifier par devant le notaire du VENDEUR, L'SOCIETE21.) et engageant SOCIETE22.) à payer au VENDEUR l'intégralité du PRIX. »*

Aucun accord ou refus bancaire n'est versé aux débats. Maître Pierre BRASSEUR affirme cependant dans son courrier du 25 janvier 2019 que :

*« Notre mandant n'a toutefois obtenu qu'un crédit à hauteur de 400.000€ rendant caduc le compromis de vente du 11 janvier 2018. »*

PERSONNE12.) détenait donc d'ores et déjà un accord bancaire pour le montant de 400.000.- euros dans le cadre du premier compromis de vente du 11 janvier 2018.

Il s'ensuit que la condition suspensive du second compromis du 7 mai 2018 est bien respectée, ce qui n'est d'ailleurs pas contestée, et le compromis de vente du 7 mai 2018 est parfait au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2019, alors que le demandeur a obtenu un crédit pour le montant de 400.000.- euros, soit un montant supérieur à 30% du prix de vente de 770.000.- euros.

Suivant article 5 du compromis de vente du 7 mai 2018, les parties ont convenu d'un dépôt de garantie de 50.000.- euros en cas de refus de l'acquéreur de procéder à la réalisation de l'acte de vente après la levée de la condition suspensive. Le délai pour passer acte avait été fixé au 31 mai 2019, de sorte que PERSONNE1.) n'a pas satisfait à ses obligations.

Le prédict compromis de vente ne prévoit pas expressément de clause résolutoire.

Or, l'article 1184 du Code civil dispose que :

*« La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement.*

*Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.*

*La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances. »*

L'article 1184 du Code civil permet uniquement à la partie envers laquelle l'engagement n'a pas été exécuté de forcer l'autre à l'exécution de la convention ou de demander sa résolution.

La société SOCIETE3.) ne fait pas état de l'exécution de la convention, mais conclut à la résiliation aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Il s'ensuit qu'elle poursuit nécessairement, mais implicitement la résolution du contrat pour inexécution fautive de PERSONNE1.).

Il convient par conséquent d'y faire droit, alors que PERSONNE1.) refuse de s'exécuter et qu'il s'agit d'une inexécution grave de son obligation essentielle résultant du compromis de vente.

La société SOCIETE3.) peut par conséquent en conformité à l'article 5 du compromis de vente du 7 mai 2018 garder le dépôt de garantie de 50.000.- euros.

Quant à la demande de la société SOCIETE3.) en production forcée du compromis de vente relatif à l'acquisition de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), le tribunal note que cette question n'a aucune incidence quant à la solution du litige. Il y a partant lieu de la rejeter.

#### **4. Demandes accessoires**

##### **4.1. Dommage moral**

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE3.) à lui payer 10.000.- euros au titre de préjudice moral.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer non fondée.

##### **4.2. Procédure abusive et vexatoire**

La société SOCIETE3.) demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 10.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Cette demande n'est cependant pas fondée, étant donné que l'action en justice est un droit dont l'exercice ne dégénère en faute que si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable ou lorsqu'un préjudice résulte de la faute même non grossière et dolosive (PERSONNE13.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>e</sup> éd., Pasiris luxembourgeoise 2014, n° 85), ce qui n'est pas établi en l'espèce. La société SOCIETE3.) reste en effet en défaut de prouver tant une intention malicieuse de la partie adverse que le préjudice allégué.

Il s'ensuit que la société SOCIETE3.) est à débouter de sa demande reconventionnelle en octroi de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil.

#### **4.3. Indemnité de procédure**

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de 5.000.- euros sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il serait cependant inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE3.) les frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 3.500.- euros.

#### **4.4. Frais et dépens de l'instance**

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de Maître Alex PENNING, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement n° 2022TALCH08/00194 du 30 novembre 2022 ;

donne acte à PERSONNE1.) de sa renonciation à sa demande en remboursement de travaux de rénovation de 23.033.- euros, réalisés pendant la location de l'immeuble litigieux ;

se déclare compétent *ratione materiae* ;

déclare la demande principale de PERSONNE1.) non fondée ;

partant, la rejette ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.) et de la société en commandite spéciale SOCIETE2.) en production forcée de pièces comme non fondées ;

déclare le compromis de vente du 7 mai 2018 résolu aux torts exclusifs de PERSONNE1.) ;

rejette la demande de PERSONNE1.) en remboursement de 50.000.- euros versé à titre de dépôt de garantie à la société en commandite spéciale SOCIETE1.) SCSp ;

rejette pour le surplus ;

dit la demande en obtention d'une indemnité pour préjudice moral de PERSONNE1.) non fondée ;

déclare la demande de la société en commandite spéciale SOCIETE1.) SCSp en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, non fondée ;

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée ;

dit fondée la demande de la société en commandite spéciale SOCIETE1.) SCSp en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 3.500.- euros ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société en commandite spéciale SOCIETE1.) SCSp une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Alex PENNING, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.