

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2023TALCH08/00166

Audience publique du mercredi, 25 octobre 2023.

Numéro du rôle : TAL-2021-05874

Composition :

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

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 19 mai 2021,

ayant comparu initialement par Maître Bénédicte SCHAEFER, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Edevi AMEGANDJI, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Rui Valente, avocat,

ET

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Paulo FELIX, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 19 mai 2021, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaissant par Maître Bénédicte SCHAEFFER, a fait donner assignation à PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

Maître Paulo FELIX s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 10 juin 2021.

Maître Edevi AMEGANDJI, assisté de Maître Rui VALENTE s'est constitué nouvel avocat à la Cour pour la société SOCIETE1.), en remplacement de Maître Bénédicte SCHAEFFER, en date du 21 juin 2023.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 juillet 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 octobre 2023 pour plaidoiries.

A cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 21.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la première mise en demeure en date du 25 novembre 2020, sinon à partir de la deuxième mise en demeure datée du 27 juillet 2020, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande également la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle se réserve également le droit de demander la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat engagés, frais qu'elle évalue à la somme de 2.500.-euros sous réserve de majoration.

Elle demande finalement encore la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat à la Cour, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que suivant compromis intervenu entre parties en date du 2 décembre 2019, les parties auraient convenu de la vente d'un bien immobilier, en l'occurrence un appartement / local commercial au rez-de-chaussée, sis à L-ADRESSE3.), pour le prix de 210.000.-euros.

Ce compromis aurait été réalisé sous la condition suspensive d'un accord bancaire relatif au financement du prix de vente, la partie acquéreuse disposant d'un délai butoir fixé au 31 décembre 2019.

A l'échéance du terme, la partie acquéreuse serait restée en défaut de produire l'accord ou le refus bancaire, comme stipulé au deuxième paragraphe des conditions suspensives prévues au compromis.

Le compromis aurait prévu une clause pénale forfaitaire d'un montant équivalent à 10% du prix de vente de 210.000.-euros, soit la somme de 21.000.-euros.

La condition suspensive n'ayant pas été levée par la partie acquéreuse, la société SOCIETE1.) estime qu'il y aurait lieu d'actionner la clause pénale conformément aux stipulations contractuelles.

En droit, la société SOCIETE1.) fonde sa demande sur l'article 1134 alinéa du Code civil. En l'espèce, les parties auraient convenu d'une clause pénale en cas de défaillance de l'une ou l'autre d'entre elle dans l'exécution du compromis. Or, la partie acquéreuse n'aurait pas rempli son obligation de produire l'accord ou le refus bancaire stipulé au compromis de vente dans le délai imparti. Cette circonstance emporterait l'application de la clause pénale convenue entre parties.

Elle fait valoir que malgré d'itératives relances, la partie acquéreuse refuserait de s'exécuter.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation du 19 mai 2021 en la pure forme.

Il fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait mis en vente auprès de l'agence SOCIETE2.) un bien immobilier désigné comme étant un appartement / local commercial au ADRESSE3.) à ADRESSE4.) pour un prix de 210.000.-euros et que lui-même souhaitait faire l'acquisition d'un bien aux fins d'habitation.

Lors de la visite du bien immobilier, il aurait été informé d'une prétendue double affectation du bien en tant que local commercial et appartement d'habitation. Il aurait cru au sérieux de ces allégations, puisque le bien immobilier était loué en tant qu'appartement d'habitation au moment de la signature du contrat de vente du 2 décembre 2019 et que le contrat, lui-même, faisait mention de cette double affectation dans la description du bien à vendre.

Après la signature du contrat de vente précité, il aurait demandé à se voir remettre les plans de l'immeuble afin d'entamer des démarches en obtention d'un financement bancaire. A son grand étonnement et contrairement aux affirmations adverses, il aurait été contraint de constater que les plans sus-énoncés décrivaient le bien immobilier exclusivement en tant que commerce.

Ce premier mensonge n'aurait pas découragé la société SOCIETE1.) qui lui aurait ensuite fait croire qu'un changement d'affectation pouvait être obtenu auprès de l'administration communale de Differdange.

Suite aux nouvelles affirmations mensongères de la société SOCIETE1.), les deux parties auraient chargé le notaire Kessler à ADRESSE4.) de solliciter le reclassement du bien immobilier en habitation.

Par email du 14 avril 2020, Monsieur PERSONNE3.), cleric du notaire Kessler, aurait introduit une demande de reclassement devant l'administration communale de Differdange.

Par email du 16 avril 2020, le même cleric aurait informé l'agence immobilière et lui-même que l'administration communale de Differdange avait déclaré qu'une réaffectation était impossible en raison de l'article 7 du règlement des bâtisses. Par ce même email, le cleric aurait demandé à l'agence immobilière « (...) *dès lors de bien vouloir m'informer des suites que nous devons réserver à ce dossier ; à savoir si monsieur PERSONNE1.) entend toujours acquérir l'immeuble dont question au vu de ce qui précède...* ».

Finalement, par cet email, l'administration communale de Differdange aurait communiqué au cleric de notaire la décision de refus de réaffectation de l'immeuble du 17 avril 2020.

Les manœuvres frauduleuses ne se seraient cependant pas arrêtées là. En effet, le 17 avril 2020, l'agence immobilière aurait adressé une nouvelle demande de réaffectation à l'administration communale de Differdange et ce, malgré le refus officiel du 17 avril 2020 de la banque SOCIETE3.) de réserver une suite favorable à l'acquisition du bien pour les motifs sus-énoncés.

L'agence immobilière SOCIETE2.), PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE5.), administrateur de la société SOCIETE1.) se seraient réunis avec le service technique de l'administration communale de Differdange en vue d'obtenir la réaffectation précitée. Lors de cet entretien, le service technique aurait confirmé, une fois de plus, qu'aucun changement d'affectation en lieu d'habitation n'était possible.

C'est dès lors, avec un grand étonnement, qu'il aurait reçu, le 27 juillet 2020 un courrier de mise en demeure de payer une pénalité de 10% du prix de vente émanant du conseil de la société SOCIETE1.), au motif qu'il n'aurait pas remis une preuve de l'acceptation ou du refus de l'octroi d'un prêt bancaire pour l'acquisition de l'immeuble, avant le 31 décembre 2020.

Par courriers recommandés du 21 septembre 2020 et du 7 décembre 2020, PERSONNE1.) aurait contesté la mise en demeure adverse et fait remarquer à la société SOCIETE1.) que l'administration communale de Differdange avait refusé la réaffectation du bien.

En droit, PERSONNE1.) se base sur l'article 1108 du Code Civil, ainsi que sur l'article 1109 du Code civil en invoquant principalement le dol et subsidiairement l'erreur.

S'agissant du dol, PERSONNE1.) invoque l'article 1116 du Code civil. Il soutient qu'en l'espèce, les manœuvres dolosives seraient manifestes dans le chef de la société SOCIETE1.), puisque celle-ci affirmerait expressément dans l'acte de vente signé de sa main que le bien mis en vente possède la double affectation d'immeuble d'habitation et de local de commerce.

En sa qualité de propriétaire, la société SOCIETE1.) connaissait forcément le caractère mensonger de son affirmation. Elle était également connaissance du caractère essentiel de cette information pour lui, étant donné qu'il cherchait à acquérir un immeuble d'habitation.

L'affectation d'immeuble d'habitation aurait été à ce point essentielle que l'agence SOCIETE2.), chargée de réaliser la vente, aurait entamé à plusieurs reprises des démarches auprès de l'administration communale de Differdange en vue d'obtenir son changement d'affectation, respectivement, le clerc de notaire chargé de la vente aurait écrit à la même agence après le refus de l'administration communale ce qui suit : « *Selon les dispositions de l'article 7 de notre règlement des bâtisses, les logements ne sont pas autorisés au niveau du rez-de-chaussée. Il n'est donc pas possible de réaffecter ledit commerce en logement (...) dès lors de bien vouloir m'informer des suites que nous devons réserver à ce dossier ; à savoir si monsieur PERSONNE1.) entends toujours acquérir l'immeuble dont question au vu de ce qui précède...* ».

L'agent immobilier en charge de la vente de l'immeuble litigieux, aurait également confirmé que le responsable de la société SOCIETE1.), à savoir Monsieur PERSONNE5.), avait assuré à PERSONNE1.) qu'il pourrait se domicilier à l'appartement / local commercial litigieux. Ce même agent immobilier aurait confirmé que lui-même, la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) se sont déplacés à l'Administration communale afin d'essayer d'obtenir la réaffectation du bien, ce que la commune aurait refusé.

En l'espèce, le caractère mensonger et intentionnel des informations fournies à l'acheteur, la connaissance de ces mensonges par la société SOCIETE1.) et le caractère essentiel des fausses informations pour l'acheteur n'auraient eu d'autre dessein que de surprendre frauduleusement le consentement de ce dernier et de l'amener à contracter. Force serait dès lors de constater que le consentement de PERSONNE1.) à la convention précitée aurait été surpris par le dol et il y aurait par conséquent lieu de prononcer la nullité de l'acte de vente du 2 décembre 2019.

Subsidiairement, PERSONNE1.) invoque l'erreur en se basant sur l'article 1110 du Code civil.

Il fait valoir avoir donné son consentement à l'achat d'un bien immobilier avec la double qualité d'appartement d'habitation et local commercial. La prétendue double qualité était expressément inscrite dans l'acte de vente de l'immeuble.

La réalité et le sérieux de cette mention auraient encore été confortés par le fait que l'immeuble était occupé par un locataire.

Le vendeur connaissait parfaitement la volonté de l'acheteur d'acquérir un immeuble d'habitation. C'est dès lors uniquement par erreur sur la substance et en raison des fausses informations communiquées par la société SOCIETE1.) que l'acheteur aurait donné son consentement. S'il avait eu connaissance du caractère exclusivement commercial du bien, il n'aurait pas été intéressé et n'aurait pas donné son consentement à l'achat. Il y aurait par conséquent lieu de prononcer la nullité de l'acte de vente du 2 décembre 2019 sur base de l'erreur.

PERSONNE1.) formule une demande reconventionnelle à l'encontre de la société SOCIETE1.) en se fondant sur les articles 1382 et 1383 du Code civil. Il fait valoir que les parties à une convention sont tenues de l'exécuter de bonne foi. Or, la société SOCIETE1.) aurait sciemment trompé PERSONNE1.) et aurait de ce fait manqué à l'obligation précitée.

Le dol perpétré par la société SOCIETE1.) aurait conduit à la nullité du contrat de vente précité.

La nullité de ce contrat, du fait exclusif de la société SOCIETE1.), l'aurait empêché d'acquérir un logement aux fins d'habitation.

Le préjudice causé par l'inexécution fautive de la convention précitée aurait été évalué d'un commun accord des parties à 10% du prix de vente, conformément à la clause pénale, soit au montant de 21.000.-euros.

Le préjudice subi en cas d'inexécution contractuelle serait identique, en l'espèce, à celui subi à titre délictueux du fait du dol adverse ayant entraîné la nullité de la convention.

Il conviendrait partant de condamner la société SOCIETE1.) à l'indemniser de la somme de 21.000.-euros.

PERSONNE1.) demande également le remboursement des frais et honoraires d'avocat avancés par lui à son conseil et évalués provisoirement à la somme de 5.000.-euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Il fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait été parfaitement consciente d'avoir manqué à ses obligations contractuelles, respectivement d'avoir agi de manière dolosive en vue d'obtenir un avantage financier indu. Ce serait donc manifestement de mauvaise foi et avec l'intention de causer un préjudice à PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) aurait agi en justice. Ce comportement fautif et constitutif d'un abus de droit aurait contraint PERSONNE1.) à se défendre en justice avec l'intervention d'un conseil juridique.

PERSONNE1.) demande finalement encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 2.500.-euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le compromis de vente aurait été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt auprès d'un établissement de crédit de l'Union Européenne. Aux termes de la prédite condition suspensive, PERSONNE1.) se serait engagé à entamer toutes les démarches nécessaires pour l'obtention d'un prêt en vue de l'acquisition du bien immobilier pour au plus tard le 31 décembre 2019 et de lui notifier l'accord ou le refus bancaire éventuel pour cette même date au plus tard.

Une clause pénale d'un montant de 10% du prix de vente du bien immobilier, en l'occurrence 21.000.-euros, était prévue au compromis de vente du 2 décembre 2019.

La société SOCIETE1.) se base sur l'article 1176 du Code civil et fait valoir qu'en l'espèce, une vente aurait été conclue entre parties sous la condition suspensive de

l'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE1.) pour le 31 décembre 2019 au plus tard.

Il y aurait lieu de constater que PERSONNE1.) n'aurait pas remis un accord ou un refus de prêt bancaire pour le 31 décembre 2019 au plus tard, de sorte que la condition suspensive serait à considérer comme défaillie.

Aux termes de l'article 1315, alinéa 2, du Code civil, celui qui se prétend libéré d'une obligation doit justifier le fait qui a produit l'extinction de son obligation. En l'espèce, il appartiendrait dès lors à PERSONNE1.) de prouver qu'il a accompli les diligences nécessaires pour l'obtention d'un prêt et remis l'accord ou le refus bancaire à la société SOCIETE1.) dans le délai imparti, à savoir pour le 31 décembre 2019 au plus tard. Il ressortirait des stipulations du compromis de vente du 2 décembre 2019 qu'à défaut de communiquer les prédits accords ou refus bancaires endéans le prédit délai, la clause pénale est due.

Il conviendrait de constater que PERSONNE1.) n'aurait entamé les diligences nécessaires pour l'obtention d'un prêt bancaire qu'au courant de l'année 2020, soit postérieurement au délai imparti. Partant, le refus émanant de l'établissement de crédit SOCIETE3.) du 17 avril 2020 ne saurait être pris en compte dans l'appréciation des prédites diligences.

A défaut de preuve d'exécution des diligences nécessaires par l'acquéreur, la condition suspensive serait réputée accomplie et le contrat serait formé et se trouverait résilié par la faute de la partie acquéreuse. Par conséquent, PERSONNE1.) serait tenu de la clause pénale stipulée au compromis de vente du 2 décembre 2019 et lui redevrait la somme de 21.000.-euros.

La société SOCIETE1.) se base sur l'article 1178 du Code civil suivant lequel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* » Elle soutient qu'il serait de jurisprudence constante que le débiteur a l'obligation de prouver qu'il a accompli les diligences nécessaires afin de faire réaliser la condition, en l'espèce l'obtention ou le refus d'un prêt bancaire, ainsi que de les notifier endéans le délai imparti, et que ces démarches s'inscrivent dans le cadre d'une coopération loyale entre parties contractantes.

Au vu de ce qui précède, il y aurait lieu de constater que PERSONNE1.) n'aurait manifestement pas entamé les diligences nécessaires dans le délai imparti et aurait, par conséquent, manqué à son devoir de coopération.

La société SOCIETE1.) demande partant de prononcer la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et de le condamner au paiement du montant de 21.000.-euros au titre de la clause pénale.

S'agissant du dol invoqué par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) fait valoir que le dol requiert en sus de l'élément matériel, qui est constitué par des actes positifs, sinon par le silence gardé par une partie au contrat, un élément intentionnel, qui présuppose que l'auteur du dol ait agi avec l'intention de tromper le cocontractant. L'erreur

provoquée par les manœuvres dolosives doit avoir été déterminante dans le chef du cocontractant qui se prévaut du dol.

Il serait communément admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées de mensonges de la part d'un cocontractant.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le compromis de vente aurait été signé par PERSONNE5.), né le DATE1.) en Pologne, en sa qualité d'administrateur /délégué à la gestion journalière de la société SOCIETE1.). Or, celui-ci serait un homme âgé de presque quatre-vingt ans, qui ne parlerait et ne comprendrait uniquement l'allemand et le polonais. PERSONNE5.) aurait chargé un professionnel du secteur immobilier, à savoir la société SOCIETE2.) de procéder à la vente du bien immobilier et de conclure tout acte relatif à cette vente, dont notamment le compromis de vente y relatif.

Elle soutient que tant la qualification donnée au bien immobilier préqualifié (appartement/local commercial au rez-de-chaussée + cave) que le compromis de vente du 2 décembre 2019 auraient été dressés par la société SOCIETE2.) et que PERSONNE5.) aurait uniquement apposé sa signature sur cet acte, faisant confiance à son agent immobilier ayant refusé de préparer un compromis en langue allemande et ayant procédé à une traduction sommaire du prédit compromis. Par conséquent, et contrairement aux affirmations de la partie adverse, il ne saurait être retenu une manœuvre dolosive, en l'espèce un mensonge, dans le chef de la société SOCIETE1.).

L'attestation testimoniale de PERSONNE6.) serait plus que surprenante, alors que celui-ci serait un agent immobilier domicilié à ADRESSE4.), et ne serait pas sans savoir que les locaux se trouvant au rez-de-chaussée dans la ADRESSE5.) à ADRESSE4.) sont considérés comme locaux commerciaux.

Pour le surplus, les occupants actuels de l'appartement y seraient domiciliés depuis le 17 février 2009, de sorte que la société SOCIETE1.) ne pouvait savoir que son cocontractant ne pouvait pas s'y domicilier.

En outre, l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) du 23 décembre 2021 serait à écarter des débats, alors qu'elle ne remplirait pas les conditions de précision requises par la loi et serait dénuée de toute pertinence.

La société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE1.) affirmerait avoir été informé d'une double affectation du bien immobilier préqualifié, sans pour autant en apporter la preuve.

Elle soutient ne pas s'être rendue à la visite des lieux, laquelle aurait été menée, au même titre que les négociations en vue de la vente, par le représentant de l'agence SOCIETE2.) et elle n'aurait eu aucun contact direct avec PERSONNE1.) avant la signature du compromis, objet du litige.

Même à supposer qu'elle aurait informé l'agent immobilier en question de la possibilité de se domicilier à l'adresse du bien immobilier préqualifié, il aurait appartenu à l'agent immobilier en tant que professionnel du secteur immobilier de s'informer auprès de la

commune et non pas auprès du vendeur sur la possibilité d'un usage à des fins d'habitation.

Elle relève encore que l'agent immobilier est un tiers par rapport au lien contractuel qui se noue entre le vendeur et l'acquéreur et que l'agent immobilier ne peut être qualifié de mandataire du vendeur dès lors qu'il n'est ni le mandataire réel ni le mandataire apparent de ce dernier et que son activité se limite à agir en tant qu'intermédiaire entre le vendeur et les acquéreurs potentiels.

Par conséquent, il ne saurait être retenu des manœuvres dolosives dans le chef de la société SOCIETE1.), prise en sa qualité de cocontractant.

Pour le surplus, la société SOCIETE1.) fait valoir que l'agence immobilière en question est établie à ADRESSE6.) et que l'agent immobilier PERSONNE6.) y serait employé. La prédite agence immobilière aurait vendu et vendrait des biens immobiliers se trouvant la prédite commune, de sorte qu'elle ne pouvait légitimement ignorer le règlement des bâtisses de la commune de ADRESSE4.) interdisant tout logement au niveau du rez-de-chaussée dans la ADRESSE5.).

Les conditions relatives au dol, ainsi qu'à tout vice de consentement s'apprécieraient au moment de la formation du contrat, en l'occurrence au moment de la signature du compromis de vente en date du 2 décembre 2019.

Les démarches effectuées par l'agence immobilière SOCIETE2.), ainsi que par le cleric de notaire Thibault DAXHELET, en vue de la réaffectation de l'immeuble préqualifié auraient eu lieu en date des 14 et 17 avril 2020, soit près de 5 mois après la signature du compromis de vente du 2 décembre 2019 et près de 3 mois après la date prévue pour la réalisation de l'acte notarié.

Au vu de ce qui précède, il y aurait lieu de rejeter, sinon de déclarer non fondée la demande en nullité du compromis de vente du 2 décembre 2019 pour cause de dol de PERSONNE1.) basée sur les articles 1109 et suivants du Code civil.

S'agissant de l'erreur soulevée par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE1.) aurait, en signant le compromis de vente du 2 décembre 2019, consenti à l'acquisition d'un « *appartement/local commercial au rez-de-chaussée* ».

Elle estime qu'il ne serait pas établi qu'elle avait connaissance que l'affectation du bien immobilier est exclusivement commerciale, alors que Madame PERSONNE7.) ayant pris le prédit appartement en location, y serait domiciliée depuis le 17 février 2009.

En tout état de cause, elle soutient avoir ignoré que PERSONNE1.) entendait faire l'acquisition du bien immobilier préqualifié exclusivement à des fins d'habitation au moment de la conclusion du compromis de vente du 2 décembre 2019.

Les déclarations ayant amené PERSONNE1.) à conclure le compromis de vente du 2 décembre 2019 seraient émanées d'un tiers, en l'espèce l'agence immobilière SOCIETE2.), représentée par PERSONNE6.) et non pas de la société SOCIETE1.), prise en sa qualité de cocontractant.

Elle soutient également que les conditions relatives à l'erreur ne seraient pas réunies.

Elle demande partant à voir dire que le compromis de vente du 2 décembre 2019 a été valablement formé et de rejeter l'ensemble des demandes en nullité formulées par PERSONNE1.) sur base des articles 1109 et suivants du Code civil.

S'agissant de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) demande à la rejeter au vu du fait que le compromis de vente aurait été conclu de bonne foi.

S'agissant de la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) ne verse aucune pièce quant au paiement fait à titre d'avance sur les frais et honoraires d'avocat et que dès lors, la demande serait à rejeter.

En second lieu, elle fait valoir qu'aucune faute lors de la conclusion du compromis de vente ne saurait être retenue dans son chef, le non-paiement de la clause pénale de 21.000.-euros par PERSONNE1.) ayant seul conduit au présent litige.

PERSONNE1.), pour ce qui est du dol, conteste les explications selon lesquelles PERSONNE5.) serait un homme âgé, qui ne comprendrait apparemment que les langues allemande et polonaise. De plus, il estime que ces explications ne pourraient dégager ce dernier de toute responsabilité dans son chef.

Il soutient que contrairement aux allégations adverses, la société SOCIETE1.) aurait eu une parfaite connaissance du contenu du compromis de vente, ainsi que de la situation du local qu'elle proposait à la vente. En effet, si elle avait ignoré la réalité de la situation, elle ne se serait pas déplacée auprès de la commune de ADRESSE4.) pour essayer d'obtenir le changement d'affectation du local et se serait contentée de vendre l'immeuble en tant que local commercial. Son comportement prouverait à lui seul qu'elle agissait de manière parfaitement éclairée.

De plus, il invoque l'adage « *nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude* ». En effet, s'il est vrai que la société SOCIETE1.) a chargé un professionnel du secteur immobilier de procéder à la vente du bien immobilier et conclure tout acte relatif à cette vente, notamment le compromis de vente, cela ne l'empêcherait pas de faire preuve d'un minimum de bon sens. Si la société SOCIETE2.) refusait de préparer un compromis en langue allemande tel qu'allégué par la partie adverse, il n'aurait appartenu à celle-ci que de faire le nécessaire, soit en exigeant un compromis traduit par un professionnel, soit en refusant tout simplement de signer le contrat. Cela n'aurait cependant pas dérangé la partie adverse d'apposer sa signature sur le prédit compromis pour conclure la vente, engageant ainsi sa responsabilité en cas de litige. En agissant de la sorte, elle serait réputée avoir pris connaissance du contrat dans son intégralité et avoir accepté l'ensemble de ses stipulations.

Il conteste les affirmations de la société SOCIETE1.) suivant lesquelles ce seraient de prétendues déclarations de l'agence SOCIETE2.) qui l'auraient amené à conclure le compromis de vente.

PERSONNE1.) souligne que la société SOCIETE1.) a signé le compromis de vente et que si cette dernière estime avoir été trompée par l'agent immobilier, alors il lui appartiendrait de le prouver.

En tout état de cause, le seul et unique responsable serait le propriétaire du local pour avoir présenté à l'agence immobilière ainsi qu'à l'acheteur une caractéristique qui ne correspondrait pas à la réalité et qui aurait été déterminante pour l'acheteur. Son comportement serait à qualifier de dolosif, alors qu'en signant le prédit compromis de vente, en affirmant que le local avait une double affectation et en démontrant que le local était loué à usage d'habitation, la société SOCIETE1.) aurait délibérément trompé PERSONNE1.) quant à l'affectation véritable de l'immeuble. Les vains prétextes soulevés par la société SOCIETE1.) ne sauraient être retenus afin d'écarter toute responsabilité de sa part dans le présent litige.

S'agissant de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.), PERSONNE1.) conteste les allégations de la partie adverse, celle-ci ne démontrant pas en quoi la prédite attestation ne remplirait pas les conditions requises par la loi ni en quoi elle serait dénuée de toute pertinence.

Il soutient encore que la partie adverse se servirait du prétexte que les locataires actuels de l'appartement litigieux y sont domiciliés depuis le 17 février 2009, pour justifier son ignorance. Elle aurait pourtant parfaitement su, pour l'avoir acquis, que le bien était affecté légalement comme local commercial, tel que cela résulte explicitement des plans de l'immeuble.

Sa mauvaise foi serait partant prouvée, à l'instar de son comportement dolosif.

En outre, les affirmations adverses selon lesquelles PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve qu'il fut informé d'une double affectation de l'immeuble seraient inopérantes, alors que la double affectation ressortirait clairement de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.).

Si par impossible la prédite attestation devait être écartée des débats, la double affectation serait clairement mentionnée sur le compromis de vente du 2 décembre 2019.

De plus, le fait que la société SOCIETE1.) ne se soit pas rendue à la visite des lieux et qu'elle n'ait eu aucun contact direct avec PERSONNE1.) avant la signature du compromis serait sans incidence dans le cadre du présent litige.

Contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.), le dol résulterait bel et bien de la formation du compromis de vente, alors qu'elle aurait signé et affirmé par sa signature que l'appartement litigieux pouvait être occupé à titre d'habitation. Les démarches postérieures réalisées par l'agence SOCIETE2.) ainsi que par le cleric de notaire en vue de la réaffectation de l'immeuble litigieux découleraient du comportement dolosif de la société SOCIETE1.).

Le fait que la société SOCIETE1.) soit ou non présente lors des visites de l'immeuble ne serait pas pertinent. En effet, PERSONNE1.) n'aurait pas signé le compromis sur

base des visites effectuées mais en raison des caractéristiques décrites dans le compromis.

Il estime partant que le compromis de vente signé en date du 2 décembre 2019 serait caractérisé par le dol dans le chef de la société SOCIETE1.) qui entraîne la nullité du contrat. Cette nullité, absolue ou relative, emporterait l'anéantissement rétroactif du contrat, celui-ci étant alors considéré comme n'ayant jamais existé, de sorte que les parties doivent être remises dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant sa conclusion. Cette remise en état entraînerait nécessairement des conséquences, que ce soit entre les parties au contrat ou au regard des tiers à celui-ci. La nullité du contrat entraînerait un jeu de restitutions réciproques entre les parties aux fins de les replacer dans leur état d'origine.

En l'espèce, étant donné que le dol rend le contrat inopérant, PERSONNE1.) n'aurait pas à respecter la condition suspensive relative à l'obligation de communiquer la réponse de la banque quant à l'obtention du prêt immobilier. Partant, la société SOCIETE1.) ne serait pas fondée à demander sa condamnation à lui payer le montant de 21.000.-euros au titre de la clause pénale.

S'agissant de l'erreur, PERSONNE1.) fait valoir que la confirmation d'une double affectation aurait été déterminante pour lui. Il y aurait partant eu erreur sur une qualité substantielle du contrat, alors que la société SOCIETE1.) n'ignorait pas qu'il souhaitait habiter dans le local litigieux et l'aurait même rassuré, en lui prouvant que son local était actuellement loué à usage d'habitation.

Pour ce qui est de sa demande reconventionnelle, il soutient qu'il serait impossible de conclure le compromis de vente en étant de bonne foi si l'on est incapable de savoir précisément ce que l'on vend. La société SOCIETE1.) aurait malgré tout signé ledit compromis et aurait par la même occasion confirmé les caractéristiques de l'appartement litigieux, trompant de ce fait sciemment PERSONNE1.).

S'agissant de la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, PERSONNE1.) verse une note correspondant à l'avance des frais et honoraires d'ores et déjà déboursés dans le cadre de cette procédure et s'élevant au montant de 4.701,70.-euros TTC.

A titre tout à fait subsidiaire, il offre de prouver par l'audition du témoin PERSONNE6.) les faits suivants :

« Attendu qu'en date du 2 décembre 2019, les parties ont conclu un contrat de vente relatif à un appartement/local commercial sis à L-ADRESSE3.), pour la somme de 210.000.-euros ;

que la société SOCIETE1.) SA, représentée par Monsieur PERSONNE5.), savait parfaitement que le local était affecté à un usage strictement commercial, alors que dans les plans communiqués à la partie défenderesse postérieurement à la signature du contrat de vente y figure exclusivement la mention « COMMERCE » ;

que la société SOCIETE1.) SA, représentée par Monsieur PERSONNE5.) savait également incontestablement que Monsieur PERSONNE1.) cherchait à acquérir exclusivement un appartement aux fins d'habitation et non un local commercial ;

que cependant, la société SOCIETE1.) SA, représentée par Monsieur PERSONNE5.) a assuré à l'agent immobilier, monsieur PERSONNE9.) et à monsieur PERSONNE1.) qu'il était possible de s'y domicilier ;

que la partie défenderesse a alors entamé les démarches auprès de la banque quant à l'obtention d'un prêt ;

que la société SOCIETE1.) SA, représentée par Monsieur PERSONNE5.), ensemble avec l'agent immobilier, monsieur PERSONNE9.), et monsieur PERSONNE1.) se sont rendus à plusieurs reprises auprès de l'administration communale de Differdange afin de solliciter un changement d'affectation du crédit local commercial en appartement d'habitation ;

que la réponse de l'établissement bancaire quant à l'octroi du crédit a été suspendue en attendant la décision de l'administration communale de Differdange quant au changement d'affectation du local commercial ;

que la société SOCIETE1.) SA, représentée par Monsieur PERSONNE5.), avait expressément marqué son accord pour suspendre la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire le temps de solutionner le problème d'affectation du local. »

La société SOCIETE1.) conteste le fait qu'elle ait eu une parfaite connaissance tant du contenu du compromis de vente du 2 septembre 2019 que de la situation du bien immobilier sis à ADRESSE3.). Elle soutient avoir chargé un agent professionnel du secteur immobilier, à savoir l'agence SOCIETE2.), avec siège à ADRESSE4.), de la vente du bien immobilier préqualifié et de tout acte y relatif, dont notamment l'établissement d'un compromis de vente.

Elle conteste encore avoir fourni à l'agence SOCIETE2.) des renseignements quant à l'affectation du bien immobilier. Cela aurait été l'œuvre de ladite agence qui, en rédigeant et en établissant le compromis de vente, aurait qualifié le crédit bien immobilier d'appartement / local commercial.

Elle soutient partant que les prédites manœuvres émanent d'un tiers au compromis de vente et qu'il ne saurait être conclu à l'existence de manœuvres dolosives dans son chef. Elle estime partant que la demande en nullité de la vente sur base de l'article 1116 du Code civil est à déclarer non fondée.

Elle affirme encore que, même à supposer que ces manœuvres émanent de sa part en ce qu'elle a apposé sa signature sur le compromis de vente, il y aurait lieu de constater que cette dernière n'a pas agi avec l'intention de tromper son cocontractant.

D'une part, la mention d'une double affectation du bien immobilier préqualifié en appartement / local commercial portée au compromis de vente ne saurait à elle seule établir sinon prouver une intention de tromper dans son chef. Elle soutient qu'elle

ignorait, d'une part, que PERSONNE1.) envisageait d'acquérir le bien immobilier préqualifié exclusivement à des fins d'habitation et d'autre part, que le prédit bien immobilier ne pouvait pas être occupé à des fins d'habitation.

Elle affirme encore qu'elle loue le bien immobilier litigieux à une dénommée PERSONNE7.) depuis le 17 février 2009 et que cette location a été consentie à des fins d'habitation, la commune de ADRESSE4.) ayant autorisé celle-ci à y établir sa résidence habituelle.

Au vu de ce qui précède, il serait établi à suffisance de droit que la société SOCIETE1.) ignorait que le bien immobilier préqualifié ne pouvait faire l'objet que d'un usage commercial.

En outre, elle soutient ne jamais avoir personnellement indiqué à PERSONNE1.) qu'elle pouvait s'y domicilier, faute de s'être échangée avec lui avant la conclusion du contrat et qu'elle ignorait de ce fait que celui-ci voulait acquérir le bien immeuble à des fins d'habitation uniquement.

Elle affirme que le jour de la signature du compromis de vente, les parties se seraient contentées de signer le compromis de vente sans pour autant s'échanger davantage sur le contenu du prédit compromis de vente. Elle soutient partant qu'elle ignorait que PERSONNE1.) avait fait de l'affectation à usage d'habitation une condition déterminante de son choix. En outre, la connaissance de cette condition déterminante par elle ne saurait résulter de la stipulation contractuelle selon laquelle le bien immobilier était loué au moment de la conclusion du compromis de vente.

Elle estime partant que PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve de l'élément intentionnel du dol.

Par ailleurs, le fait, qui resterait d'être établi, qu'elle se soit rendue ensemble avec PERSONNE1.) à l'Administration Communale de ADRESSE4.) en vue de la réaffectation du bien immobilier, ne permettrait en rien de conclure qu'elle aurait eu connaissance, au moment de la conclusion du compromis de vente, de l'affectation exclusive du bien immobilier préqualifié en local commercial. Au contraire, ces allégations ne feraient que démontrer que la connaissance du caractère déterminant, à savoir l'affectation de l'immeuble à usage d'habitation exclusif, n'aurait été portée à sa connaissance qu'après la conclusion du compromis de vente.

La société SOCIETE1.) conteste encore l'allégation adverse selon laquelle elle-même, représentée par Monsieur PERSONNE5.), aurait expressément marqué son accord pour suspendre la condition suspensive d'obtention d'un prêt bancaire le temps de solutionner le problème d'affectation du local, celle-ci ne correspondant pas à la réalité.

S'agissant de l'erreur invoquée, la société SOCIETE1.) réaffirme qu'elle ignorait que l'usage d'habitation du bien immobilier présentait pour PERSONNE1.) la qualité déterminante de son consentement au jour de la conclusion du compromis de vente, cette qualité déterminante n'ayant été portée à sa connaissance que postérieurement à la conclusion du compromis de vente, et plus précisément lors de démarches effectuées en vue d'une réaffectation du bien immobilier.

Or, les conditions de validité du contrat, dont les conditions relatives au consentement, s'apprécieraient au moment de sa conclusion. L'indication selon laquelle le bien immobilier était loué au moment de la conclusion du compromis de vente ne permettrait pas d'établir qu'elle avait connaissance que PERSONNE1.) entendait acquérir le bien immeuble exclusivement à des fins d'habitation.

S'agissant de la demande reconventionnelle, au vu du fait qu'elle aurait conclu le compromis de vente litigieux de bonne foi et qu'elle n'aurait pas cherché à obtenir le consentement de PERSONNE1.) par des manœuvres dolosives, ignorant également que celui-ci avait fait du caractère habitable du bien immobilier une condition déterminante de son consentement, la demande serait à rejeter, sinon à déclarer non fondée.

S'agissant de la demande en remboursement des frais d'avocat, au vu du fait que PERSONNE1.) s'est vu attirer en justice à juste titre, il y aurait lieu de rejeter la demande en paiement de la somme de 4.701,70.-euros, sinon à la déclarer non fondée.

Finalement, la société SOCIETE1.) estime que puisque l'inexécution contractuelle de ses obligations par PERSONNE1.) serait prouvée à suffisance de droit, la demande en offre de preuve par témoin serait à rejeter. Elle estime également que le témoin PERSONNE6.) aurait établi un faux témoignage pour échapper à sa propre responsabilité.

Elle soutient qu'en tout état de cause, si les parties avaient voulu suspendre le délai endéans lequel l'accord sinon le refus bancaire devait lui être remis, ils auraient établi un écrit comme il est d'usage.

De plus, l'attestation testimoniale versée ne serait pas pertinente, alors qu'il serait manifeste que PERSONNE1.) aurait manqué à son obligation contractuelle de présenter un accord sinon un refus bancaire pour le 31 décembre 2019 au plus tard.

La société SOCIETE1.) estime que les faits sont suffisamment clairs pour permettre au Tribunal de trancher le litige.

PERSONNE1.) conteste l'affirmation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle les manœuvres frauduleuses émaneraient d'un tiers puisque celle-ci a signé le compromis de vente litigieux, confirmant les informations y contenues. Le dol émanerait donc de sa part.

Si la société SOCIETE1.) estime avoir été trompée par l'agent immobilier, il lui incomberait de le prouver. A défaut, elle ne pourrait pas s'exonérer de sa faute par des simples allégations.

Finalement, l'élément intentionnel du dol serait donné à partir du moment où la société SOCIETE1.) a mis en vente un immeuble avec une prétendue double affectation, alors qu'elle aurait été parfaitement consciente que cela ne correspondait pas à la vérité. La question de savoir si le futur acquéreur souhaitait ou non y habiter serait sans pertinence puisque la double affectation ferait défaut. Or, une possible double affectation du bien serait pour n'importe quel acheteur une qualité essentielle, indépendamment de l'usage

qu'il en fera, puisqu'elle confère au bien une valeur accrue. La société SOCIETE1.) ne pouvait ignorer cela et aurait agi de mauvaise foi.

A titre tout à fait subsidiaire au cas où le Tribunal estimait que la société SOCIETE1.) n'était pas responsable de dol ou de tromperie, il conviendrait de relever qu'elle serait restée en défaut de livrer l'immeuble offert en vente, à savoir un local d'habitation et de commerce. En agissant de la sorte, elle aurait manqué à son obligation principale, ce qui rendrait sans objet l'obligation contractuelle de l'acheter, l'obtention du financement. Du fait de son inexécution, la société SOCIETE1.) serait contractuellement tenue de payer une indemnisation de 21.000.-euros à PERSONNE1.).

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité des demandes

Les demandes principale et reconventionnelle sont recevables pour avoir été introduites dans les forme et délais de la loi.

3.2. Quant au fond

Dans un souci de logique juridique, il convient d'analyser d'abord la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) visant la nullité du compromis de vente du 2 décembre 2019.

3.2.1. Quant au moyen de la nullité du compromis pour vice du consentement

PERSONNE1.) affirme avoir été trompé par la société SOCIETE1.) et soutient qu'il n'aurait pas acquis le local en question s'il avait eu connaissance qu'il pouvait uniquement l'utiliser en tant que local commercial et non comme appartement pour qu'il puisse s'y domicilier.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas 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.

Tous les agissements malhonnêtes tendant à surprendre une personne en vue de lui faire souscrire un engagement, qu'elle n'aurait pas pris si on n'avait pas usé de la sorte envers elle, peuvent être qualifiés de manœuvres dolosives. Ainsi, le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant au cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter (Cass. fr. civ. III, 20 décembre 1995, D.1996, n°55).

Néanmoins, le silence ne constitue un dol que s'il a été délibéré. Le silence du cocontractant peut, en effet, provenir de l'ignorance, de l'oubli ou de la négligence, plutôt que de la volonté de tromper l'autre.

Le silence gardé par le vendeur sur l'affectation exclusive du local vendu comme local commercial est constitutif de manœuvres dolosives dès lors que l'affectation comme habitation de ce local constituait une donnée déterminante du consentement, telle que si

l'acquéreur l'avait connue, il n'aurait certainement pas donné le même prix du bien à vendre. Cette réticence s'analyse aussi en un manquement à l'obligation précontractuelle d'information du vendeur.

Il est constant en cause que les parties ont signé un compromis de vente portant sur un « *appartement / local commercial au rez-de-chaussée + Cave* ».

Il ressort cependant des pièces versées en cause, que le local en question ne pouvait que servir de local commercial et non pas comme appartement, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la société SOCIETE1.).

Celle-ci se contente de faire valoir qu'elle avait chargé une agence immobilière de vendre et de rédiger le compromis de vente par la suite. Or, selon elle, il aurait appartenu à l'agence immobilière de vérifier l'exactitude de ce qui figurait sur le compromis de vente. De plus, l'administrateur de la société SOCIETE1.), à savoir Monsieur PERSONNE5.), étant polonais, celui-ci ne maîtrisant que la langue allemande et polonaise, aurait signé le compromis de vente sans savoir ce qui figurait dessus étant donné que l'agence immobilière aurait refusé de traduire le document en allemand.

Elle soutient encore qu'elle ignorait, d'une part, que PERSONNE1.) envisageait d'acquérir le bien immobilier préqualifié exclusivement à des fins d'habitation et d'autre part, que le prédit bien immobilier ne pouvait pas être occupé à des fins d'habitation.

Elle affirme encore qu'elle loue le bien immobilier litigieux à une dénommée PERSONNE7.) depuis le 17 février 2009 et que cette location a été consentie à des fins d'habitation, la commune de ADRESSE4.) ayant autorisé celle-ci à y établir sa résidence habituelle.

Au vu de ce qui précède, il serait établi à suffisance de droit que la société SOCIETE1.) ignorait que le bien immobilier préqualifié ne pouvait faire l'objet que d'un usage commercial.

Or, il ressort des plans de l'objet mis en location dont disposait la société SOCIETE1.) en tant que propriétaire de l'immeuble que celui-ci est uniquement destiné à un « *COMMERCE* ». La société SOCIETE1.) ne pouvait pas ignorer que ledit objet était uniquement destiné à un commerce, étant donné qu'elle en était propriétaire, le fait qu'elle ait loué ledit local à une autre personne qui y habiterait, ne changeant en rien le fait qu'elle devait avoir connaissance du fait qu'elle était propriétaire d'un local commercial.

De plus, PERSONNE1.) verse une attestation testimoniale de PERSONNE6.), l'agent immobilier qui s'est chargé de la vente du local de la société SOCIETE1.) à PERSONNE1.) et qui atteste ce qui suit :

« Je soussigné Monsieur PERSONNE9.), certifie sur l'honneur, avoir vendu un appartement /local commercial à Monsieur PERSONNE1.), car le vendeur Monsieur PERSONNE5.) (SOCIETE1.) société) nous a confirmé qu'il pourrait se domicilier, ce qui ne fût pas le cas. Malgré tout nos déplacements à la commune de ADRESSE4.) entre les trois parties (vendeur, acheteur et agence) afin de trouver une solution. La commune

nous a confirmé l'impossibilité de ce y domicilier ou changement de réaffectation. C'est pour cette raison que la banque n'a pas pu donner une suite favorable. »

La société SOCIETE1.) demande à écarter cette attestation testimoniale pour manque de précision.

La Tribunal constate que même si dans ladite attestation, PERSONNE6.) ne fait aucune référence à une quelconque date, il est incontestable qu'il parle des faits dont il est question dans le présent litige, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'écarter.

Or, PERSONNE6.) y certifie qu'il a vendu ledit local à PERSONNE1.) parce que Monsieur PERSONNE5.) de la société SOCIETE1.) lui a confirmé qu'il pouvait s'y domicilier.

Or, en procédant de la sorte, il est établi que la société SOCIETE1.) en tant que venderesse, a intentionnellement trompé PERSONNE1.) sur la nature du bien vendu.

C'est partant en vain que la société SOCIETE1.) entend se dégager de sa responsabilité en plaidant que s'il devait y avoir dol, celui-ci émanerait d'un tiers, à savoir l'agence immobilière SOCIETE2.).

Par le fait d'avoir affirmé que le local vendu pouvait faire l'objet d'une double affectation et non seulement être utilisé en local commercial, la venderesse a délibérément trompé PERSONNE1.) ayant provoqué une erreur dans le chef de PERSONNE1.).

Il se dégage en effet de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) que l'acquisition du local en question pour pouvoir y habiter a été un élément déterminant dans le choix de PERSONNE1.) d'acquérir le local en question.

Le Tribunal en déduit que le consentement de PERSONNE1.) a été vicié par le dol commis par la venderesse, de sorte qu'il y a lieu d'annuler le compromis de vente du 2 décembre 2019.

Dans ces conditions, il n'y a plus lieu d'examiner les moyens des parties en relation avec la clause pénale.

La société SOCIETE1.) est partant à débouter de sa demande.

3.2.2. Quant à la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts

PERSONNE1.) formule une demande reconventionnelle à l'encontre de la société SOCIETE1.) en se fondant sur les articles 1382 et 1383 du Code civil. Il fait valoir que les parties à une convention sont tenues de l'exécuter de bonne foi. Or, la société SOCIETE1.) aurait sciemment trompé PERSONNE1.) et aurait de ce fait manqué à l'obligation précitée.

Le dol perpétré par la société SOCIETE1.) aurait conduit à la nullité du contrat de vente précité.

La nullité de ce contrat, du fait exclusif de la société SOCIETE1.), l'aurait empêché d'acquérir un logement aux fins d'habitation.

Le préjudice causé par l'inexécution fautive de la convention précitée aurait été évalué d'un commun accord des parties à 10% du prix de vente, conformément à la clause pénale, soit au montant de 21.000.-euros.

Le préjudice subi en cas d'inexécution contractuelle serait identique, en l'espèce, à celui subi à titre délictueux du fait du dol adverse ayant entraîné la nullité de la convention.

Il conviendrait partant de condamner la société SOCIETE1.) à l'indemniser de la somme de 21.000.-euros.

La « *clause pénale* » prévue au compromis de vente du 2 décembre 2019 signé entre parties, stipule ce qui suit :

« Si l'acte authentique n'est pas signé en raison de la non comparution de l'une des parties à la date fixée par le notaire pour la passation de l'acte authentique, l'autre partie aura droit de :

- *notifier à la partie défaillante, par lettre recommandée, la résiliation de plein droit de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas (i) payer à l'autre partie une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire, dont le montant est fixé à 10% du prix de vente du bien immobilier, sans préjudice du droit de demander une indemnité supérieure si le préjudice devait dépasser le montant de la clause pénale et (ii) payer sur le compte de la société RE/MAX United, chargée au nom et pour le compte du conseiller RE/MAX United, ayant servi d'intermédiaire à la vente, une compensation sous forme de clause pénale forfaitaire égale à 5% du prix de vente de l'immeuble, majorée de la TVA applicable.*
- *ou de poursuivre par tous moyens l'exécution de la vente, étant entendu que la partie défaillante devra dans ce cas payer à l'autre partie tous les frais de poursuite, et tous les frais ou pertes éventuellement causés par les délais supplémentaires ainsi que des intérêts au taux de 10% l'an calculés sur le prix de vente, à partir de la date initialement prévue pour la passation de l'acte authentique jusqu'à la passation effective de l'acte authentique. »*

Le Tribunal constate que cette clause pénale a été stipulée uniquement au cas où une des parties ne se présente pas devant le notaire à la date fixée par lui pour la passation de l'acte authentique. Elle ne s'applique donc pas au cas de PERSONNE1.) qui demande l'indemnisation de son préjudice sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

Au contraire, PERSONNE1.) peut, en vertu du principe de la réparation intégrale, réclamer l'indemnisation de son préjudice effectivement subi.

Or, force est de constater que celui-ci explique que du fait de la nullité de ce contrat, du fait exclusif de la société SOCIETE1.), il aurait été empêché d'acquérir un logement aux fins d'habitation, sans cependant établir la réalité de son préjudice.

Il est partant à débouter de sa demande en indemnisation sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

3.2.3. Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Le Tribunal constate que même si la société SOCIETE1.) s'est, dans le cadre de son exploit introductif réservé le droit de demander la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser ses frais et honoraires d'avocat engagés par elle, celle-ci n'a pas demandé la condamnation de celui-ci à lui rembourser ses frais d'avocat engagés, dans le cadre de ses conclusions.

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 4.701,70.-euros au titre d'honoraires d'avocat.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (cf. Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (cf. G. Ravarani, LA responsabilité civile des personnes privées et publiques 3e édition, Pasicrisie Luxembourgeois 2014, n° 1109).

PERSONNE1.) verse deux demandes de provision et leurs preuves de paiement, ainsi qu'un mémoire de frais et honoraires n°H-169-22 comprenant un descriptif des prestations, ainsi qu'une preuve de paiement du solde restant.

Au vu du fait que le compromis de vente du 2 décembre 2019 a été annulé par le fait du dol émanant de la société SOCIETE1.), la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat est à déclarer fondée pour le montant de 4.701,70.-euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.701,70.-euros au titre de frais et honoraires d'avocat déboursés.

3.2.4. Quant aux demandes accessoires

3.2.4.1. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cassation 2 juillet 2015, n° 60/15, *JTL* 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

3.2.4.2. Quant aux frais et dépens

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 la société SOCIETE1.), succombant à l'instance, aux frais et dépens de la présente instance, avec distraction au profit de Maître Paulo FELIX, 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 ;

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

les dit recevables ;

déclare nul le compromis de vente du 2 décembre 2019 ;

dit la demande principale non fondée et en déboute ;

dit la demande reconventionnelle non fondée et en déboute ;

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat engagés fondée ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) le montant de 4.701,70.-euros ;

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA et PERSONNE1.) de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Paulo FELIX, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.