

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00049

Audience publique du mercredi, 6 mars 2024.

Numéro du rôle : TAL-2022-01575

Composition :

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

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à F-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à F-ADRESSE3.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 21 décembre 2021,

comparaissant par Maître Stéphane MEYER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),
- 2) PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit BAUSTERT,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 21 décembre 2021, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « les Acheteurs ») comparaissant par Maître Stéphane MEYER, ont fait donner assignation à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après « les Vendeurs ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, s'est constituée pour les Vendeurs en date du 3 janvier 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 26 septembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 6 décembre 2023. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Préentions et moyens des parties

2.1. Les Acheteurs, les consorts GROUPE1.)

Les parties de Maître MEYER demandent de rejeter l'intégralité des arguments des Vendeurs.

Les Acheteurs demandent de constater que les Vendeurs ont commis une faute intentionnelle en n'informant pas les Acheteurs de l'illégalité du cloisonnement de la terrasse, faute qui aurait vicié par réticence dolosive le consentement des Acheteurs dans la conclusion du compromis. Ils demandent partant de procéder à l'annulation du compromis.

Ils demandent de condamner les Vendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacune des parties assignées, à payer aux Acheteurs le montant de 163.560.- euros, soit à chacun le montant de 54.520.- euros (149.000.- euros + 14.560.- euros) à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 1382 du Code civil.

Ils demandent encore de condamner les Vendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacune des parties assignées, à payer aux Acheteurs le montant de 2.500.- euros à titre indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils demandent également de condamner les Vendeurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacune des parties assignées, à payer aux Acheteurs le montant de 4.680.- euros TTC + 4.680.- euros TTC, soit le montant de 9.360.- euros TTC au titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

Les acheteurs demandent subsidiairement, et uniquement pour le cas où le tribunal venait à considérer que le compromis ne devait pas être annulé pour cause de dol, mais qu'il y avait au contraire lieu à application de la théorie du dol incident, de nommer un expert chargé de déterminer le montant des travaux à réaliser pour remettre les lieux en

leur pristin état, à savoir en démolissant le mur fermant la terrasse et en recréant un mur le long des chambres et du salon et de condamner les Vendeurs à payer les frais et honoraires de l'expert.

Ils demandent de dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Ils concluent encore à l'exécution provisoire du jugement à intervenir et demandent de condamner les Vendeurs au frais et dépens de l'instance.

Ils réclament finalement le rejet de toutes les demandes adverses pour être non fondées.

Quant à la demande formulée par les Vendeurs au titre de dommage moral, il serait question d'une demande nouvelle, non justifiée, ni prouvée.

Les Acheteurs font valoir que les Vendeurs seraient propriétaires d'un appartement sis à L-ADRESSE5.).

L'appartement aurait comporté sur les plans d'origine une terrasse couverte par un toit, mais elle aurait comporté une ouverture sur l'escalier et une seconde terrasse, jouxtant deux chambres et un salon.

Le 6 juin 2021, les parties auraient conclu un compromis de vente relatif à l'appartement pour un montant de 650.000.- euros. Le prédit compromis aurait été enregistré auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des domaines en date du 16 juin 2021. L'acte authentique aurait dû être signé au plus tard le 14 août 2021.

Les parties se seraient cependant accordées pour reporter cette date de signature au 18 octobre 2021 à 17h00, qui aurait été une date provisoirement retenue par le notaire sans qu'aucune convocation ni de la part des Vendeurs, ni de la part des Acheteurs, ni de la part du notaire ne soit intervenue. En réponse aux conclusions adverses, les Acheteurs contestent qu'il s'agisse d'une date définitive de passation de l'acte notarié de vente.

La raison de ce report aurait été que les Acheteurs se seraient rendus au courant du mois de juillet 2021 auprès de la commune de ADRESSE6.) afin de recueillir les informations pour des éventuelles modifications qu'ils auraient souhaité réaliser dans l'appartement. Lors de ce déplacement, les Acheteurs auraient été informés par la commune que les précédents propriétaires avaient déposé une demande de permis de construire en vue de cloisonner la terrasse, de sorte à agrandir la superficie de l'appartement. Les précédents propriétaires auraient cependant été informés par la commune que leur demande serait refusée.

Il s'avérerait cependant que les précédents propriétaires auraient tout de même procédé aux modifications envisagées aux termes du permis de construire refusé en retirant les portes et fenêtres entre les deux chambres, le salon et la terrasse et en cloisonnant le mur de la terrasse jouxtant l'escalier menant à la deuxième terrasse par des fenêtres et une porte, de sorte à agrandir sans autorisation et en toute illégalité la superficie de l'appartement.

Sans ce déplacement auprès de la commune, les Acheteurs n'auraient découvert l'illégalité de la construction uniquement qu'après la signature de l'acte authentique.

Les Vendeurs auraient eu connaissance de l'illégalité de la construction soit lors de l'achat auprès du propriétaire précédent ou lorsqu'ils auraient interpellé la commune de ADRESSE6.) durant les années 2013/2014. Ils n'auraient pas pu ignorer que la construction serait illégale, alors qu'ils auraient été autorisés de construire soit une terrasse ouverte, soit un auvent et non une extension fermée pouvant être comptée dans la superficie de l'appartement. D'ailleurs, le prix de l'appartement aurait été gonflé par la prise en compte de la superficie de cette extension illégale. La construction illégale aurait également rendu l'attractivité de l'appartement aux yeux des acheteurs à néant, alors qu'ils ne verraient plus aucun intérêt d'acheter un tel bien, sachant que la commune pourrait à tout moment réclamer la remise en l'état initial de l'appartement aux frais des acheteurs avec l'importante perte de valeur qui en découlerait.

Les parties auraient cependant tenté de trouver un accord, qui aurait consisté en la signature d'un second compromis de vente prévoyant une clause de remise en état de l'appartement aux frais des Vendeurs, compromis qui n'aurait jamais été signé.

Par la suite, les Vendeurs auraient remis l'appartement en vente en date du 7 avril 2022, mais pour un prix de 149.000.- euros supérieur au compromis de vente signé entre parties. Les Vendeurs se seraient en effet permis de communiquer les plans 3D établis par PERSONNE3.) qui serait une architecte, tel que l'affirment les Vendeurs. Il serait question d'une violation des droits intellectuels, alors que les Vendeurs auraient profité gratuitement du travail d'architecte réalisé par les Acheteurs, tout en le valorisant par une augmentation du prix de vente et en réclamant la clause pénale.

Les Acheteurs invoquent le dol et concluent à la nullité du compromis de vente en prenant appui aux articles 1108, 1109 et 1116 du Code civil.

Les Vendeurs auraient dissimulé de manière dolosive l'information de l'extension illégalement construite afin de pouvoir réclamer un prix plus important en fonction de la superficie de l'appartement, qui se trouverait augmentée par la prise en compte de la superficie de la construction illégale.

Les Acheteurs n'auraient jamais acheté le bien s'ils avaient connu cette information, raison pour laquelle PERSONNE2.) se serait retirée du second compromis non signé.

En effet, les conséquences de cette absence d'informations seraient les suivantes :

- la superficie de l'appartement ne correspondrait plus à celle recherchée par les Acheteurs (+- 20 m² de différence), ce qui serait substantiel au regard de la surface totale du bien ;
- le nombre de pièces de l'appartement ne correspondrait plus à celui recherché par les Acheteurs (une pièce en moins) ;
- le prix de 650.000.- euros proposé par les Acheteurs dans le cadre du compromis de vente ne correspondrait donc plus à la valeur réelle de l'Appartement, alors que la superficie et le nombre de pièces diminueront suite à la remise en état de la Terrasse ;

- le coût de la remise en état de la terrasse illégalement cloisonnée serait important, alors que des murs devraient être démolis et des fenêtres et portes réinstallées.

L'appartement une fois remis en état ne correspondrait plus aux critères recherchés par les Acheteurs.

Les demandeurs réclament donc des dommages et intérêts pour la faute dolosive commise par les Vendeurs sur base de l'article 1382 du Code civil.

Leur dommage comprendrait les frais liés à la conclusion du contrat vicié, tel que les frais engendrés par la conclusion du Compromis, perte de temps, argent, opportunité et la perte de chance de conclure un contrat avec un tiers.

2.2. Les consorts GROUPE2.)

Les Vendeurs se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation du 21 décembre 2021.

Ils demandent de déclarer non fondée tous les moyens adverses, en fait et en droit, pour être inexacts et infondés, et partant de déclarer non fondée la demande en nullité du compromis de vente litigieux et toutes les autres demandes adverses.

Ils demandent reconventionnellement de constater que les Acheteurs ont manqué à leurs obligations contractuelles découlant du contrat de vente conclu entre les parties.

Ils demandent en ordre subsidiaire de prononcer la résolution, sinon la résiliation du contrat de vente aux torts exclusifs des Acheteurs.

Ils réclament en tout état de cause, la condamnation des Acheteurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour un tiers (ou tout autre partage à déterminer par le tribunal), à payer aux Vendeurs le montant de 65.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour du courrier de mise en demeure daté du 16 novembre 2021, sinon à partir du jours de la demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

Ils demandent de dire que les Acheteurs ont engagé leur responsabilité délictuelle vis-à-vis des Vendeurs et de les condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour un tiers (ou tout autre partage à déterminer par le tribunal), à payer aux Vendeurs le montant de 8.160.- euros au titre de réparation du préjudice matériel et le montant de 5.000.- euros au titre de préjudice moral avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice.

Les Vendeurs demandent de dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Ils réclament finalement la condamnation des Acheteurs solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour un tiers (ou tout autre partage à déterminer par le tribunal) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que de les condamner à tous les frais et dépens avec distraction au profit de la société KRIEGER

ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les Vendeurs prétendent que les Acheteurs seraient des professionnels de l'immobilier. En effet, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seraient des promoteurs et agents immobiliers et PERSONNE3.) serait architecte.

Les Acheteurs auraient prévu de revendre l'appartement afin de réaliser une plus-value rapide.

Par compromis de vente signé le 6 juin 2021, les Acheteurs se seraient engagés de verser une lettre d'accord bancaire, sinon deux refus bancaires endéans le délai de quatre semaines. A défaut, ils se seraient engagés à payer une clause pénale de 10% du prix de vente de 650.000.- euros aux Vendeurs.

En date du 1^{er} juillet 2021, les Acheteurs auraient informé les Vendeurs qu'ils seraient en attente de deux devis en vue de chiffrer les travaux à prévoir et auraient requis un délai de deux semaines supplémentaires. Les Vendeurs auraient fait droit à cette demande par courriel du 6, sinon 7 juillet 2021.

En date du 30 août 2021, PERSONNE6.), connaissance des Vendeurs qui les a accompagné tout au long de la vente, aurait communiqué un avenant au compromis de vente déjà signé par les Acheteurs qui aurait porté sur la modification des quotes-parts indivises à répartir entre les trois Acheteurs.

Après avoir pris connaissance de cet acte, les Vendeurs auraient signalé une nouvelle fois que l'appartement aurait eu une superficie de 74,445 m² et non de 95,99 m² comme erronément indiqué dans le prédit acte. Cette superficie moindre aurait été portée à la connaissance des Acheteurs avant la conclusion du compromis de vente.

Le 18 octobre 2021, un rendez-vous en vue de la signature de l'acte authentique de vente aurait été prévue. Or, les Acheteurs ne se seraient pas présentés.

Les Vendeurs auraient pris connaissance de cette absence, uniquement le 29 octobre 2021, alors que les Acheteurs auraient soumis un nouvel avenant aux fins de signature, suivant lequel PERSONNE2.) entendait se désister purement et simplement de la vente conclue. Ce projet aurait été refusé par les Vendeurs aux termes d'un courrier du 16 novembre 2021, alors que le compromis de vente aurait été résolu de plein droit aux torts exclusifs des acquéreurs et ils auraient sollicité le paiement de la pénalité conventionnelle. L'assignation ne serait que la riposte du courrier réclamant la clause pénale.

Contrairement aux affirmations adverses, les Vendeurs prétendent qu'ils auraient informé les Acheteurs de la situation de la terrasse fermée. En effet, ils auraient communiqué l'autorisation de construire une terrasse/auvent du 24 décembre 2002. Une terrasse/auvent serait une construction ouverte. A la seule consultation des plans et autorisation, il aurait été aisé de constater que les prédits documents ne seraient plus d'actualité, puisqu'en réalité la terrasse/auvent aurait été transformée en un espace fermé

faisant partie intégrante de l'appartement, et ce avant que les Vendeurs en auraient fait acquisition auprès du propriétaire précédent.

Les actuels Vendeurs n'auraient pas introduit de demande d'autorisation de bâtir auprès du Bourgmestre de la commune de ADRESSE6.) et ils n'auraient pas non plus modifié la configuration des lieux. Ils auraient acquis l'appartement par acte du 31 octobre 2008 dans la configuration actuelle, soit avec une terrasse couverte, fermée par des vitres, faisant clairement fonction d'une extension/agrandissement.

Durant les années 2013/2014, les Vendeurs se seraient adressés à la commune pour savoir s'il serait possible de considérer la terrasse existante comme une surface habitable. La commune aurait répondu par la négative.

Ces faits auraient été portés à la connaissance des Acheteurs avant et après la signature du compromis de vente, notamment aux occasions suivantes :

- lorsque les vendeurs auraient remis aux Acheteurs les plans autorisés de l'appartement qui, encore une fois, ne correspondraient pas à la configuration actuelle des lieux ;
- lorsque les vendeurs auraient expliqué aux Acheteurs que la terrasse ne constituerait pas une surface habitable ;
- lorsque les vendeurs auraient attiré l'attention des Acheteurs sur le fait que l'appartement aurait présenté une surface habitable d'un peu moins de 72 m² et non de 95 m² (à défaut de justement pouvoir considérer la terrasse comme une partie habitable) ;
- lorsque les vendeurs ont renvoyé l'avenant signé en mentionnant une nouvelle fois que « *l'appartement est de 71,445 m² (surface habitable nette, selon les mesures prises récemment par une agence immobilière) et non de 95.99 m² comme indiqué dans l'acte (fait que nous avons expliqué dès le départ) » ;*

Les Acheteurs auraient bien eu conscience de l'absence d'autorisation de bâtir portant sur l'extension/l'agrandissement de l'appartement au moyen d'une pièce fermée et de l'absence de plans autorisés conformes à la configurations actuelle des lieux.

La construction daterait d'octobre 2008 et elle existerait donc depuis plus de 15 ans. Les services compétents n'auraient jamais requis la destruction de la construction existante et ne le feraient d'ailleurs pas dans le futur. Il y aurait prescription de droit acquis en faveur du propriétaire du bien.

Quant au préjudice, les Acheteurs ne prouveraient pas l'étendue de leur préjudice qui serait non prouvé, sinon hypothétique et partant la demande en ce qu'elle serait basée sur les principes de la responsabilité délictuelle serait à déclarer non-fondée.

Les Vendeurs invoquent à l'appui de leur demande reconventionnelle, l'article 1134 et suivants du Code civil. Les Acheteurs n'auraient pas respecté les conditions du compromis de vente, de sorte qu'ils seraient à condamner à payer aux Vendeurs la clause pénale prévue en ce sens. D'ailleurs, les Acheteurs n'auraient pas été diligents et aucune démarche n'aurait été entamée auprès des banques.

3. Motifs de la décision

- *Quant à la recevabilité*

3.1. Quant à la demande nouvelle

Il est reproché aux Vendeurs d'avoir formulé une demande nouvelle dans leurs conclusions de synthèse du 10 juillet 2023.

En effet, les Vendeurs réclament désormais le montant de 5.000.- euros au titre de préjudice moral avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice.

Les Acheteurs soulèvent l'irrecevabilité de cette demande pour être nouvelle.

En vertu du principe de l'immutabilité du litige tel qu'il était entendu sous l'empire de l'ancien Code de procédure civile, il était interdit au demandeur de changer, en cours d'instance, tant l'objet, à savoir ses prétentions, que la cause de sa demande, c'est-à-dire l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande, à moins que le défendeur n'y consente.

La portée de ce principe se trouve modifiée depuis l'entrée en vigueur du Nouveau Code de procédure civile, dont l'article 53 est ainsi rédigé comme suit: « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Cette modification législative a substitué le critère, plus souple, du lien suffisant entre la demande originaire et la demande nouvelle au critère, qui existait sous l'ancienne législation telle qu'elle était interprétée en jurisprudence, de l'identité de leurs objets et causes.

Ainsi, jusqu'à la clôture des débats, les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte aux droits de la défense.

On ne peut ainsi changer radicalement la cause, l'objet, la base juridique de la demande. Lorsqu'un demandeur en justice déclare expressément fonder son action portée devant le juge (...) sur une cause juridique déterminée, il n'est pas recevable, sauf consentement du défendeur, à modifier sa demande en cours d'instance pour lui donner une base légale additionnelle différente. Ne tombe pas sous ces critères une demande ajoutée en cours d'instance qui était virtuellement comprise dans la demande initiale (Cour d'appel, 18 juin 2008, no. 33579 du rôle, confirmé par la Cour de cassation le 23 avril 2009 no. 2634 du registre).

Contrairement aux prétentions des Acheteurs, il ne s'agit pas d'une demande nouvelle, mais bien d'une demande virtuellement comprise dans la demande initiale. En effet, au fil des conclusions échangées entre parties et des moyens présentés, les Vendeurs se

sentent outrés par l'attitude adverse. Ils seraient affectés par le procès dirigé contre eux et tracassés.

Il y a par conséquent lieu de rejeter le moyen d'irrecevabilité.

Les demandes des parties ayant été introduites dans les délais et forme de la loi, sont à dire recevables en la forme.

- *Quant au fond*

3.2. Quant au compromis de vente

Les Acheteurs réclament la nullité du compromis de vente.

Les Vendeurs réclament de constater que le compromis de vente serait résolu de plein droit, sinon de prononcer la résolution ou la résiliation du contrat.

Les Acheteurs invoquent la mauvaise foi des Vendeurs qui se seraient rendus fautif de réticence dolosive.

Les Vendeurs invoquent la mauvaise foi des Acheteurs, qui seraient des professionnels de l'immobilier et tenteraient par de vains prétextes d'échapper à la condamnation en paiement d'une clause pénale.

Il convient d'analyser en premier s'il y a lieu d'annuler le compromis de vente litigieux, la demande des Vendeurs étant dans ce cas à rejeter.

Le tribunal constate d'ores et déjà que les parties contestent les faits mêmes à l'origine du présent litige. En effet, ils s'attardent longuement sur le fait que les Acheteurs aient été ou non informés de l'illégalité de la construction d'une extension fermée composant l'appartement, objet de la vente conclue par compromis de vente du 6 juin 2021.

Le tribunal rappelle les principes régissant la preuve, en effet, conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

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

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108)

Il appartient au Tribunal de départager les versions contradictoires des faits exposés par les parties respectives au vu des pièces versées.

Dans le cadre du dol, il s'agit d'examiner les agissements précontractuels dolosifs de la part des Vendeurs afin de convaincre les Acheteurs d'acheter l'appartement.

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.

Les Acheteurs font valoir qu'ils n'auraient jamais acheté l'appartement d'une superficie de 95 m², s'ils avaient su qu'une partie de la superficie a été augmentée par la construction illégale d'une extension fermée. La superficie réelle serait donc de 72 m². Le prix retenu ne correspondrait pas à un appartement de 72 m². D'ailleurs, en raison de l'éventualité que la commune de ADRESSE6.) pourrait réclamer la remise en pristin état à tout moment, les travaux de remise en état seraient à la charge des Acheteurs, diminuant d'une part la valeur de l'appartement et obligeant d'autre part les Acheteurs à payer les prédits travaux.

Ils estiment que les Vendeurs auraient eu une obligation d'information et une obligation de contracter de bonne foi, qu'ils auraient violé. Ils seraient d'ailleurs fautifs d'une réticence dolosive en n'informant pas les Acheteurs que l'extension serait illégale.

Les Vendeurs expliquent qu'ils auraient informé les acheteurs de la situation particulière du bien, sinon étant donné que les Acheteurs sont des professionnels de l'immobilier, les plans, ensemble avec l'autorisation de construire un auvent et la visite des lieux

auraient été suffisants pour que les Acheteurs se rendent compte de l'illégalité de la construction.

Suivant acte authentique de vente du 31 octobre 2018 entre PERSONNE7.) (ancien propriétaire) et PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) (actuels Vendeurs), il ressort qu'a été vendu un appartement de 95,99 m².

Suivant compromis de vente du 6 mai 2021, les Vendeurs ont vendu l'appartement litigieux aux Acheteurs.

Il n'y a aucune référence à la superficie de l'appartement, ni au nombre de chambres ou à l'existence de la terrasse.

Suivant plan de l'appartement, il y avait deux chambres avec fenêtres sur une première terrasse et un salon avec une porte (ou porte-fenêtre) donnant accès sur la terrasse.

A la seule vue des plans, le tribunal ne constate ni auvent, ni extension ouverte, ni extension fermée.

Il ne peut être exigé d'une personne normalement diligente de reconnaître l'existence ou non d'autorisations de construire sur de simples plans.

Par autorisation du 24 décembre 2002, le bourgmestre de la commune de ADRESSE6.) a autorisé la « *réalisation d'un auvent au-dessus du balcon* » avec la précision d'« *observer les prescriptions du plan d'aménagement général en vertu desquelles l'espace au-dessous de l'auvent dépassant la profondeur de l'immeuble de 14,00m² ne pourra être fermé par une installation quelconque* ».

Les Acheteurs prétendent ne rien avoir remarqué quant à l'illégalité de l'extension fermée. Ils ne contestent pas avoir eu communication de l'autorisation de construire de l'auvent, mais ils en auraient déduit qu'il s'agit d'une ancienne autorisation de construire un auvent. Les Acheteurs auraient estimé qu'il devrait nécessairement exister une nouvelle autorisation distincte pour la construction d'une extension fermée qui aurait remplacé celle de l'auvent, alors que dans la configuration des lieux, il n'y avait plus d'auvent.

Pareillement, le Tribunal n'est pas convaincu qu'une personne normalement diligente aurait dû remarquer que la prédite autorisation du 24 décembre 2002 n'a pas été respectée et que l'extension serait illégale.

Après la signature du compromis de vente, les Acheteurs affirment qu'ils se seraient déplacés à la commune de ADRESSE6.) qui les aurait informés que les Vendeurs auraient eu un refus d'autorisation de construire une extension fermée. Cette prétention n'est pas démentie par les Vendeurs.

La justification des Vendeurs aurait été qu'ils auraient communiqué les plans initiaux de l'appartement, deux autorisations de bâtir et fait visiter l'appartement. L'appartement comporterait une extension, par voie de conséquence, les Acheteurs auraient dû déduire de ces affirmations et pièces que l'extension était illégale, alors que l'autorisation de

bâtir serait relative à un auvent. Les Vendeurs précisent que les plans et autorisations auraient été communiqués par courriel du 29 mars 2021, soit avant la signature du compromis de vente. Les Vendeurs ne contestent cependant pas que la construction serait illégale et qu'ils en auraient eu connaissance avant la signature du compromis de vente.

Le Tribunal n'est pas en mesure de vérifier s'il était évident ou non que la configuration des lieux rendrait visible à l'œil nu l'illégalité de la construction. D'ailleurs, aucune des parties ne s'est donnée la peine de verser des clichés de l'appartement en question. Seules figurent quelques photos dans l'annonce de la société SOCIETE1.) SARL qui ne laissent pas apparaître la répartition des chambres et de la terrasse et un plan 3D dans l'annonce de l'agence immobilière SOCIETE2.), que le Tribunal n'est pas en mesure d'apprécier, alors qu'il ne sait pas s'il s'agit d'un plan actuel ou d'un plan projeté.

Le tribunal rejoint cependant les Acheteurs en ce qu'une personne normalement diligente ne se rend pas immédiatement compte qu'il s'agit d'une construction illégale.

La seule constatation visuelle de la présence d'une extension fermée n'implique d'ailleurs pas implicitement la conscience que la prédite extension serait illégale.

Il n'est pas contesté par les Acheteurs qu'ils ont pu constater des modifications à l'appartement au vu des plans versés. Or, une personne normalement prudente peut s'attendre à ce que tous travaux de modifications et rénovations aient été faits dans le respect des règles de l'art et des normes en vigueur. En effet, il appartient au Vendeur, qui est tenu d'une obligation d'information, de préciser les caractéristiques essentielles de l'objet de la vente, telle l'absence d'autorisation de construire une extension fermée, qui n'est évidemment pas visible à l'œil nu, ni constatable implicitement sur base de plans. En effet, l'illégalité d'une construction est une caractéristique administrative qui relève de la réglementation en vigueur et non un fait objectif pouvant être constaté par de simples investigations visuelles.

Il ne ressort en fin de compte d'aucun élément soumis à l'appréciation du Tribunal que les Vendeurs, débiteurs d'une obligation d'information, auraient informé les Acheteurs de l'illégalité de la construction.

Les Vendeurs versent uniquement un courriel du 2 septembre 2021, soit après la signature du compromis de vente avec le contenu suivant :

« Désolé que cela prend du temps. Voici l'avenant signé (et corrigé). Je dois une nouvelle fois insister sur le fait que l'appartement est de 71,445 m2 (surface habitable net, selon les mesures prises récemment par une agence immobilière) et non de 95,99 m2 comme indiqué dans l'acte (fait que nous avons expliqué dès le départ). Cela dit, nous pouvons accepter, pour faciliter, de mettre/maintenir le chiffre de 95,99 m2 (également dans le nouvel acte), mais il nous faudrait un document signé par la partie acquéreuse qu'elle accepte le bien tel que présenté, c'est-à-dire avec une surface habitable de 71,445 m2. »

Ensemble avec ce courriel est versé un avenant avec la superficie de 95,99 m2 biffée de manière manuscrite par les Vendeurs et remplacée par la superficie de 71,445 m2.

Le Tribunal constate qu'à part ce courriel, aucun élément du dossier ne permet de conclure que les Vendeurs auraient informé les Acheteurs que l'extension de la terrasse a été érigée de manière illégale. Les Vendeurs confirment d'ailleurs avoir été en connaissance de ce fait au plus tard en 2013-2014, lorsqu'ils ont demandé à la commune de ADRESSE6.) si cette extension pouvait être considérée comme surface habitable.

Il s'ensuit que les Acheteurs ont à suffisance établi les manœuvres dolosives des Vendeurs.

En effet, les Vendeurs se sont rendus coupables de manœuvres dolosives actives par la communication de plans et autorisations de construire un auvent, afin de faire croire que l'extension serait légale et mener les Acheteurs sur une fausse piste. Par ailleurs, ils sont à l'origine d'une réticence dolosive en n'ayant pas expressément informé les Acheteurs qu'il s'agit d'une extension illégale.

Pour les raisons exposées ci-avant, le compromis de vente du 6 juin 2021 et son avenant du 28 août 2021 encourent la nullité.

Les Acheteurs réclament des dommages et intérêts sur base de la responsabilité délictuelle des Vendeurs.

Les Vendeurs étant à l'origine d'un dol, la condition de la faute est établie.

Quant au préjudice, les Acheteurs réclament les frais liés à la conclusion du contrat vicié, tels que les frais engendrés par la conclusion du compromis, perte de temps, argent, opportunité et la perte de chance de conclure un contrat avec un tiers.

Quant aux frais engendrés, le Tribunal constate qu'aucun élément de preuve n'est versé.

Quant à la perte de chance de conclure un contrat avec un tiers, il s'agit d'un préjudice hypothétique. D'ailleurs, aucun accord bancaire n'est versé, de sorte qu'il n'est même pas établi que les Acheteurs auraient été en mesure d'acheter le bien en l'espèce ou tout autre bien d'un tiers.

La preuve d'un préjudice n'ayant pas été rapportée, il y a lieu de déclarer la demande en dommages et intérêts des Acheteurs non fondée.

3.3. Quant aux demandes reconventionnelles

En raison de la nullité du compromis de vente pour un dol de la part des Vendeurs, leur demande en résolution est à rejeter.

Par conséquent, ils ne peuvent non plus se prévaloir de la clause pénale, de sorte que ces demandes sont à rejeter.

4. Quant aux autres demandes et aux demandes accessoires

4.1. Quant au dommage moral

Les Vendeurs réclament la condamnation des Acheteurs à leur payer le montant de 5.000.- euros au titre de préjudice moral.

Le compromis de vente ayant été annulé pour manœuvres dolosives dans le chef des Vendeurs, leur demande du chef de préjudice moral est à déclarer non fondée.

4.2. Quant aux honoraires d'avocats

Les Acheteurs demandent à voir condamner les Vendeurs à leur payer 9.360.- euros TTC euros au titre d'honoraires d'avocat.

Les Vendeurs réclament à leur tour 8.160.- 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 3^e édition, Pasirisie Luxembourgeois 2014*, n° 1109).

Au vu de l'issue du litige, la demande des Vendeurs est à déclarer non-fondée.

Quant à la demande des Acheteurs, ils ne versent qu'une note de frais sans preuve de paiement ni relevé de prestations, de sorte que l'existence de leur préjudice allégué n'est pas prouvée.

4.3. Quant à l'indemnité de procédure

Les Acheteurs demandent la condamnation des Vendeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les Vendeurs réclament à leur tour 2.000.- 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, les Vendeurs sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des Acheteurs, le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

4.4. Quant à l'exécution provisoire

Les Acheteurs concluent à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

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

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

4.5. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les Vendeurs, succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme ;

rejette le moyen d'irrecevabilité en raison de demande nouvelle soulevé par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

annule le compromis de vente du 6 juin 2021 et son avenant du 28 août 2021 signés entre PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ;

rejette la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en condamnation d'PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à des dommages et intérêts ;

rejette la demande de résolution du compromis de vente du 6 juin 2021 d'PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ;

rejette la demande d'PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) au paiement d'une clause pénale ;

rejette la demande d'PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en obtention d'une indemnité pour préjudice moral ;

rejette pour le surplus ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en remboursement des honoraires d'avocats ;

rejette les demandes respectives de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.