

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2023TALCH10/00139**

Audience publique du vendredi, quatorze juillet deux mille vingt-trois

**Numéro TAL-2021-08344 du rôle**

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

**Entre**

1. **PERSONNE1.)**, retraité, et son épouse,

2. **PERSONNE2.)**, femme de ménage, tous deux demeurant à L-ADRESSE1.),

3. **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses aux termes des exploits d'assignation des huissiers de justice Patrick MULLER de Diekirch du 15 septembre 2021 et PERSONNE3.) de Luxembourg du 20 septembre 2021,

comparaissant par **Maître David YURTMAN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

1. **PERSONNE4.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE5.),

ayant comparu par **Maître Pierre GOERENS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. **PERSONNE6.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit PERSONNE7.),

comparaissant par **la société en commandite simple SOCIETE2.)**, établie à L-ADRESSE5.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant SOCIETE3.) S.à.r.l, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Yasmine POOS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 22 juin 2023.

Entendus PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l par l'organe de Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat, en remplacement de David YURTMAN avocat constitué.

Entendu PERSONNE6.) par l'organe de Maître Anne THEISEN, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 30 juin 2023.

Par exploit d'huissier du 15 septembre 2021, PERSONNE8.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ont donné assignation à PERSONNE4.) et à PERSONNE6.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer à PERSONNE8.) et à PERSONNE2.) le montant de 66.000 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 29 juillet 2021, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 23.166 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 29 juillet 2021, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir sur base de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relatif au délai de paiement et aux intérêts de retard,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer à PERSONNE8.) et à PERSONNE2.) les frais et honoraires d'avocat pour un montant de 2.500 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL les frais et honoraires d'avocat pour un montant de 2.500 euros avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer à PERSONNE8.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000 euros,

- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 2.000 euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir condamner les parties assignées aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître David Yurtman, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande, **PERSONNE8.), PERSONNE2.)** (ci-après : « **les parties PERSONNE9.)** ») **et la société SOCIETE1.) SARL** font exposer que les parties PERSONNE9.) auraient donné mandat à la société SOCIETE4.) SARL de vendre leur maison sise à L-ADRESSE6.). Cette dernière aurait alors présenté les parties défenderesses comme potentiels acquéreurs aux parties PERSONNE9.). Un compromis de vente aurait été signé en date du 15 janvier 2021, qui aurait été conditionné par l'obtention d'un prêt bancaire. L'accord, respectivement le refus bancaire aurait dû être notifié aux parties demanderesses dans les 30 jours suivant la signature du compromis, soit pour le 15 février 2021 au plus tard. Or, une telle communication ferait défaut en l'espèce. Les parties demanderesses n'auraient jamais été informées des démarches entreprises par les parties défenderesses aux fins d'obtenir un prêt bancaire. Par courrier du 2 juin 2021, les parties PERSONNE9.) aurait sommé PERSONNE4.) de se présenter par-devant le notaire pour passer acte. Ce dernier se serait présenté en date du 9 juin 2021 pour déclarer l'indisponibilité des fonds nécessaires à l'acquisition de la maison, de sorte qu'un procès-verbal de carence aurait été dressé. Le compromis serait partant devenu caduc et les parties défenderesses seraient tenues de payer aux parties PERSONNE9.) la clause pénale contractuellement prévue, fixée à un montant équivalant à 10% du prix de vente. Le compromis prévoirait encore une indemnité pour l'agence immobilière de 3% du prix de vente réduite en cas de résiliation du compromis. Les parties défenderesses auraient été mises en demeure de payer le montant de la clause pénale et de l'indemnité prévues au compromis. Ces courriers auraient cependant été retournés aux parties demanderesses sans que les parties assignées ne les aient récupérés à la poste. Il y aurait donc lieu de les condamner au paiement de la clause pénale et à l'indemnité prévues au compromis de vente.

**PERSONNE6.)** soulève *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur au motif que l'exploit d'assignation n'exposerait pas avec clarté les éléments de fait et de droit qui pourraient induire l'existence d'un lien contractuel entre lui et les parties demanderesses. L'exploit introductif d'instance ne ferait pas mention de l'avenant signé en date du 8 mars 2021 et du fait que le compromis aurait été repris par PERSONNE4.) seul. Les parties demanderesses n'auraient pas non plus indiqué sur base de quelle disposition contractuelle elles sollicitent l'application de la clause pénale sanctionnant le

défaut de communication du refus ou de l'octroi du prêt. Par ailleurs, l'exploit ne comporterait aucune explication par rapport à l'obligation solidaire des parties défenderesses. Il s'y ajouterait que l'exploit ne préciserait de quelle manière les montants devraient être répartis entre les parties demanderesses. Les parties défenderesses seraient donc dans l'impossibilité de préparer utilement leur défense.

Au fond, PERSONNE6.) fait exposer que la possibilité d'ériger deux maisons unifamiliales sur le terrain à acquérir aurait été une condition essentielle de la validité du compromis de vente. Cette caractéristique aurait résulté de l'annonce publiée sur le site internet immotop.lu par l'agence immobilière et elle aurait été déterminante du consentement des parties défenderesses. Les autres parties auraient encore signé un avenant au compromis de vente en date du 8 mars 2021 en vertu duquel PERSONNE6.) aurait été supprimé en tant que partie acquéreuse et le prix de vente aurait été réduit de 20.000 euros à un prix final de 640.000 euros.

Dans la mesure où il aurait été écarté du compromis, il y aurait principalement lieu de le mettre hors cause et de déclarer toutes les demandes dirigées à son encontre comme étant non fondées.

Subsidiairement, PERSONNE6.) conclut à la nullité du compromis de vente pour défaut de consentement des deux conjoints et défaut de signature par tous les indivisaires.

Plus subsidiairement, PERSONNE6.) fait valoir que la clause pénale prévue au compromis de vente ne s'appliquerait qu'en cas de résiliation du compromis après accord du prêt, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Si le tribunal devait estimer que le compromis et l'avenant ne seraient pas nuls et opposables à PERSONNE6.) et que les conditions d'application de la clause pénale seraient réunies, PERSONNE6.) estime que le compromis de vente devrait être résilié aux torts exclusifs des parties demanderesses, alors qu'elles auraient fourni de fausses informations concernant la possibilité de construire deux maisons sur le terrain.

A titre infiniment subsidiaire, PERSONNE6.) fait valoir que les parties demanderesses n'auraient subi aucun préjudice, de sorte que la clause pénale devrait être réduite à néant ou à l'euro symbolique.

En tout état de cause, PERSONNE6.) demande la condamnation de PERSONNE8.) et de la société SOCIETE1.) SARL *in solidum* à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 6.127,41 euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés par lui dans la présente affaire. Il demande également à voir condamner

PERSONNE8.) et la société SOCIETE1.) SARL *in solidum* à une indemnité de procédure de 1.500 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

**PERSONNE4.)** soulève également *in limine litis* l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur au motif que l'exploit d'assignation n'exposerait pas de quelle manière les montants réclamés par les parties demanderesses devraient être répartis entre elles.

Au fond, il fait également valoir qu'il n'aurait signé le compromis de vente qu'en raison du fait qu'il lui avait été assuré que le terrain pourrait être transformé afin d'y ériger deux maisons unifamiliales. Cette caractéristique aurait été avancée par l'agence immobilière SOCIETE1.) dans son annonce publiée sur le site internet IMMOTOP.LU et aurait été déterminante de son consentement. Les parties demanderesses auraient été au courant qu'il s'agissait d'une qualité essentielle pour les acquéreurs, alors que PERSONNE4.) aurait demandé au voisin de lui consentir le droit de se faire autoriser à ériger « *une future construction en limite de propriété de sa parcelle* ».

Quant au délai pour obtenir l'accord bancaire, il fait valoir que l'avenant signé par les vendeurs le 8 mars 2021 aurait prorogé le délai initial de validité de 30 jours. Les parties demanderesses ne pourraient donc pas prétendre que la non-obtention d'un accord bancaire dans les 30 jours de la signature du compromis aurait rendu le compromis caduc.

PERSONNE4.) soulève encore la nullité du compromis de vente et de l'avenant à défaut de consentement des deux conjoints sur base de l'article 215 du Code civil.

Il soulève ensuite la nullité pour défaut de consentement de tous les indivisaires.

Il demande également la nullité du compromis et de l'avenant pour dol. L'agence immobilière aurait fait croire qu'il serait possible de construire deux maisons unifamiliales sur le terrain, ce qui n'aurait cependant pas été le cas. Les parties venderesses n'auraient pas pu ignorer que le morcellement des parcelles était impossible et que l'autorisation de bâtir serait nécessairement refusée. L'agence aurait été complice de ces manœuvres dolosives.

PERSONNE4.) conclut encore à la nullité du compromis pour erreur sur les qualités substantielles de la chose vendue. Il n'aurait signé le compromis que parce qu'il pensait qu'il pouvait ériger deux maisons unifamiliales sur le terrain.

Subsidiairement, il conclut à l'inapplicabilité de la clause pénale au vu de son libellé. La clause pénale serait rédigée de telle manière qu'elle ne s'appliquerait qu'en cas de résiliation après accord du prêt.

Plus subsidiairement, il y aurait lieu de prononcer la résolution du compromis aux torts des parties demandresses, alors que celles-ci auraient donné de fausses informations aux parties défenderesses.

A titre infiniment subsidiaire, il conteste les montants des pénalités sollicitées.

Il formule encore une demande reconventionnelle contre l'agence immobilière et les parties venderesses en allocation de dommages et intérêts d'un montant de 5.000 euros pour préjudice moral et d'un montant de 5.000 euros pour le remboursement des frais et honoraires d'avocat. Il estime que les parties adverses ont engagé leur responsabilité délictuelle à son encontre au vu des manœuvres dolosives pratiquées par elles dans le cadre de la vente immobilière.

Pour le cas où il devait être condamné, il formule une demande en garantie contre l'agence immobilière pour être tenu quitte et indemne de toute condamnation au vu des manquements commis par cette dernière dans le cadre de son obligation d'information et de conseil.

En tout état de cause, il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation des parties demandresses aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**Les parties PERSONNE9.) et la société SOCIETE1.) SARL** contestent avoir été informées de la volonté des parties acquéreuses de construire deux maisons unifamiliales sur le terrain.

PERSONNE10.) conteste avoir signé l'avenant produit par les parties défenderesses. Il n'aurait jamais été question de « sortir » PERSONNE6.) du compromis de vente. L'avenant n'aurait aucune valeur alors qu'PERSONNE6.) ne l'aurait pas signé non plus. Ce dernier resterait donc tenu par le compromis de vente initial. Pour modifier le compromis, toutes les parties auraient dû signer l'avenant.

Quant au dol, elles font valoir que les parties défenderesses ne sont pas profanes en la matière. Il ne serait pas prouvé qu'il ne serait pas possible d'ériger deux maisons unifamiliales sur le terrain. Par ailleurs, rien ne les aurait empêché d'insérer une clause

suspensive relative à l'obtention d'un accord de la commune pour une autorisation de bâtir aux fins de construire deux maisons unifamiliales, si cette condition était déterminante dans leur chef. L'erreur aurait en outre été inexcusable alors que les parties défenderesses n'auraient pas procédé elles-mêmes aux vérifications élémentaires.

Les parties acquéreuses n'auraient pas respecté les termes du compromis de vente alors qu'elles n'auraient pas introduit de demande de prêt dans les 5 jours ouvrables de la signature du compromis. Les parties auraient eu l'obligation d'exécuter les termes du compromis de bonne foi. En application de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive serait donc réputée accomplie et la clause pénale applicable.

### **Motifs de la décision**

#### *- la recevabilité de la demande*

Aux termes de l'article 154, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contient, «... *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, ...*», le tout à peine de nullité.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à PERSONNE11.) : L'exception *obscuri libelli*, p. 290).

Cependant, le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour 27 février 2013, n°37833 du rôle). La partie assignée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.



Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen tiré du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonctions des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, Pas. 33, p.53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, n°30520 du rôle).

En l'espèce, il résulte de l'acte introductif d'instance que les parties demanderesses ont précisé qu'PERSONNE6.) est assigné en sa qualité de co-signataire du compromis de vente du 8 mars 2021. Leur demande en condamnation est fondée exclusivement sur ce compromis de vente et les parties demanderesses n'ont pas fait référence à l'avenant. L'existence de l'avenant sert de moyen de défense pour PERSONNE6.) et relève de l'analyse du bien-fondé de la demande. Le fait pour les parties demanderesses de ne pas mentionner l'existence de l'avenant ne porte pas atteinte à la clarté de l'exposé des faits.

Par ailleurs, les parties demanderesses précisent clairement dans leur acte introductif d'instance qu'elles sollicitent la condamnation des parties défenderesses au paiement de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente au motif que les parties défenderesses n'ont pas communiqué l'accord ou le refus de financement aux parties demanderesses endéans les délais contractuels et que les parties défenderesses n'ont jamais tenu informées les parties demanderesses de leurs démarches aux fins d'obtenir un prêt bancaire, de sorte que la clause pénale serait devenue exigible.

Les parties demanderesses ont ainsi clairement libellé l'objet de leur demande, ainsi que les moyens à la base de celle-ci, de sorte que les parties défenderesses ont pu utilement préparer leur défense, comme le prouvent d'ailleurs les conclusions par elles prises au fond.

Les parties défenderesses soulèvent finalement l'absence de ventilation de la demande du côté des demandeurs et du côté des défendeurs.

En ce qui concerne la ventilation de la demande entre les parties demanderesse, il y a lieu de relever que les parties défenderesse ne sauraient faire valoir que les demandes formulées ne préciseraient pas de quelle manière les montants réclamés devraient être répartis entre les époux PERSONNE9.) et la société SOCIETE1.), alors que dans l'acte introductif d'instance les demandes sont formulées de manière séparée pour les époux PERSONNE9.) et l'agence immobilière SOCIETE1.). Entre les époux PERSONNE9.), aucune ventilation n'est nécessaire alors qu'ils agissent sur base d'un titre commun.

La jurisprudence décide que la demande doit être divisée du côté de la défense pour permettre aux défendeurs d'organiser leur défense, en retenant soit que cette division doit être expresse (Lux. 14 février 1898 et Cour 21 avril 1899, Pas. 5, page 392 ; Cour 23 février 1959, Pas. 17, p. 407), soit que cette division doit résulter ou pouvoir être déduite des éléments figurant dans l'exploit d'assignation (Lux. 17e ch., 13 mars 2013, nos 125021 et 141377 du rôle).

En l'espèce, la question ne se pose toutefois pas sous l'angle de la division de la demande entre les parties défenderesse, puisque justement les parties demanderesse ne soutiennent pas dans leurs exploits que chacune des parties défenderesse ne serait tenue qu'à une partie de la réparation du dommage allégué. Elles soutiennent au contraire invariablement que les parties défenderesse seraient tenues solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout. Dans la logique de la demande telle que formulée, une division de la demande était non seulement inutile, mais impossible, de sorte que les exploits ne sauraient être affectés de nullité du fait de l'absence de division.

La question de savoir si les parties défenderesse sont tenues solidairement ou *in solidum* ou chacune pour sa part relève de l'examen du fond et n'est pas à toiser à ce stade.

Comme dans la logique de l'exploit, chacune des parties défenderesse doit être tenue pour responsable pour l'intégralité du dommage, il ne saurait être exigé que les exploits procèdent à la division des demandes entre les parties défenderesse pour qu'elles sachent comment assurer leur défense. En réclamant paiement de l'intégralité du dommage à chacune d'elles, elles savent qu'elles doivent assurer leur défense individuellement pour chacun des dommages allégués. Toutefois, pour permettre aux parties défenderesse d'organiser leur défense autour de l'allégation de la solidarité entre elles, qui ferait qu'elles seraient potentiellement tenues du paiement de l'intégralité des dommages, il faut que les exploits énoncent à quel titre elles seraient tenues solidairement. Il appartient ainsi aux parties demanderesse d'exposer les moyens de fait et de droit qui selon elles seraient de nature à induire une responsabilité solidaire

entre les parties défenderesses pour que celles-ci puissent faire valoir les moyens appropriés pour contester l'existence de pareille solidarité.

En l'espèce, il découle de l'exposé des faits que les deux parties assignées ont signé ensemble le compromis de vente du 15 janvier 2021 en tant qu'acquéreurs. Même si ce n'est pas précisé de manière expresse, il faut retenir que les parties demanderesses déduisent la solidarité des parties défenderesses de ce fait. L'exposé des faits est partant suffisamment clair pour permettre aux parties défenderesses de préparer utilement leur défense.

Le moyen tiré du libellé obscur est partant à rejeter.

Pour le surplus, la demande, qui a été introduite dans les forme et délai de loi et qui n'est pas autrement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable.

- Quant au fond

Il résulte des pièces du dossier que les parties PERSONNE9.) ont signé un compromis de vente en date du 15 janvier 2021 avec PERSONNE4.) et PERSONNE6.) portant sur une maison d'habitation sise à ADRESSE7.) pour un montant de 660.000 euros, sous la condition suspensive de l'octroi d'un prêt bancaire.

La société SOCIETE1.) SARL est intervenue dans la transaction en qualité d'agence immobilière.

PERSONNE4.) verse en cause un document daté au 8 mars 2021 et intitulé « *Avenant au compromis de vente du 15/01/2021* » dans lequel le prix de vente a été réduit de 20.000 euros. Ce document précise encore que « *toutes les autres dispositions du compromis de vente du 15 janvier 2021 demeurent inchangées* ».

Cet avenant n'est pas signé par PERSONNE6.).

Il est constant que les acquéreurs se sont vus refuser le prêt bancaire demandé.

Dans un souci de logique juridique, il y a tout d'abord lieu d'analyser les moyens de nullité du compromis de vente soulevées par les parties défenderesses.

- Quant au moyen de nullité du compromis pour défaut de signature par tous les propriétaires

Les parties défenderesses concluent à la nullité du compromis de vente sur base de l'article 215 du Code civil pour défaut de signature par l'épouse de PERSONNE1.).

*Aux termes de l'article 215 alinéa 2 du Code civil, « Les conjoints ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille ni des meubles dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation ; l'action en nullité est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans jamais pouvoir être intentée plus d'un après que le régime matrimonial s'est dissous ».*

La nullité résultant, sur le fondement de l'article 215, alinéa 2, du Code civil, du défaut de consentement du conjoint est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par l'époux non vendeur. L'acquéreur du bien ne peut pas agir en résolution du contrat en invoquant ce défaut de consentement (Cass. 23 janvier 2014, Pas. 36, p. 788).

Il en suit que les parties défenderesses ne sauraient se prévaloir de la nullité prévue par l'article 215 alinéa 2 du Code civil.

Le moyen est dès lors à rejeter.

- Quant au moyen de nullité du compromis pour défaut de signature par tous les indivisaires

Les parties défenderesses concluent à la nullité du compromis de vente sur base de l'article 815-3 du Code civil pour défaut de signature par l'épouse de PERSONNE1.) en sa qualité d'indivisaire du bien immobilier.

Il est de principe que l'indivision et la communauté sont deux institutions distinctes et que la communauté « chasse » l'indivision. Ainsi, alors que l'indivision reste prioritairement caractérisée par sa précarité conformément au principe énoncé à l'article 815 du Code civil, la communauté a vocation à durer dans le temps pendant la période du mariage. Il faut en conclure que les dispositions relatives à l'indivision ne s'appliquent pas à un bien commun (Encyclopédie Dalloz, verbo « Indivision », n° 59 et suivants).

Il résulte du procès-verbal de carence dressé par le notaire Karine REUTER en date du 9 juin 2021 que les parties demanderesses sont mariées sans contrat de mariage.

Il faut partant admettre que les parties demanderesses étaient mariées sous le régime de la communauté légale au moment de la signature du contrat. Il s'ensuit qu'à ce

moment, elles ne se trouvaient pas en indivision étant donné que leur communauté n'était pas dissoute, de sorte que l'article 815-3 n'a pas pu être violé.

Les parties défenderesses ne sauraient partant invoquer la nullité du contrat sur base de l'article 815-3 du Code civil.

- Quant au moyen de nullité pour erreur ou dol

PERSONNE4.) conclut à la nullité du compromis de vente signé le 15 janvier 2021 pour cause d'erreur ou de dol.

Il fait valoir que tant l'agence immobilière que les vendeurs l'auraient intentionnellement laissé croire qu'il y avait la possibilité de construire deux maisons unifamiliales sur le terrain litigieux, bien que tel ne fut jamais le cas ; le dol dans le chef des défendeurs serait partant établi.

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. A la différence de l'erreur spontanée, l'erreur provoquée par le dol est de nature à entraîner l'annulation quel que soit l'objet sur lequel elle porte. À cet égard, le domaine de la nullité pour dol est donc notablement plus large que celui de la nullité pour erreur : dès lors que l'erreur a été le résultat d'un dol, il suffit qu'elle ait déterminé le consentement de la victime. Peu importe la nature de l'erreur : erreur sur la substance, sur la personne, sur la valeur ou sur les motifs (Jurisclasseur civil, article 1116, no 31).

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges et réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (cf. Cour, 9 février 2000, Pas 31, p. 356).

A noter que même si la Cour de cassation retient que « *le dol peut résulter d'un simple mensonge, même en l'absence de manœuvres destinées à lui donner crédit* », elle dit aussi que « *le dol repose sur une faute intentionnelle et qu'il faut que l'auteur des manœuvres ou du mensonge ait agi dans l'intention de tromper le contractant* » (Arrêt n° 31/ 15, du 2 avril 2015, numéro NUMERO3.) du registre).

Il faut relever que l'agent immobilier est un tiers par rapport au lien contractuel qui se noue entre le vendeur et l'acquéreur. Il ne peut par ailleurs être qualifié de mandataire du

vendeur dès lors qu'il n'est pas 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 (en ce sens Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465).

En l'espèce, l'annonce publiée sur internet par l'agence immobilière SOCIETE1.) est de la teneur suivante : « SOCIETE5.) vous propose en exclusivité une maison avec 6 ares de terrain, possibilité de transformer ou de faire deux maisons unifamiliale ».

Force est de constater qu'à admettre l'existence de manœuvres, celles-ci sont nées dans le chef de l'agent immobilier et non dans le chef des époux PERSONNE9.).

En effet, il n'est pas établi que les époux PERSONNE9.) aient garanti d'une quelconque manière la possibilité de pouvoir construire sur le terrain deux maisons unifamiliales.

De même, il n'est pas prouvé que les époux PERSONNE9.) aient eu connaissance du contenu de l'annonce immobilière.

Or, dans la mesure où le dol doit, conformément au texte de l'article 1116 du Code civil, émaner du cocontractant, les manœuvres dolosives ne sont une cause de nullité de la convention que lorsque le cocontractant a été le complice du tiers ou lorsque le tiers a agi comme représentant (mandataire, préposé) du cocontractant, la convention devant au contraire être maintenue, lorsque les manœuvres dolosives émanent d'un simple intermédiaire, qui ne représente aucune des parties, dès lors qu'il n'y a pas de complicité entre ce tiers et le cocontractant (Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465).

Une telle complicité, dont la charge de la preuve incombe à la partie qui s'en prévaut, n'est cependant pas établie.

En tout état de cause, les parties défenderesses ne versent aucun élément de preuve pour démontrer que la construction de deux maisons unifamiliales serait effectivement impossible.

Il s'ensuit que la nullité ne saurait en l'espèce être prononcée au titre du dol.

Quant à l'erreur sur une qualité substantielle du contrat, la Cour de cassation dit que par « *substance, il faut entendre toute qualité dont la considération a été déterminante de l'engagement* » (Cour d'appel, 9 février 2000, P. 31, p. 356).

Si un contractant invoque une circonstance particulière déterminante pour lui, il doit d'abord l'établir et prouver ensuite qu'il l'a portée à la connaissance du cocontractant.

Autrement dit, il doit s'agir d'une qualité déterminante des deux contractants, entrée dans le champ contractuel (Alain Bénabent, Droit Civil, Les obligations, 8e édition, n° 78).

La notion de substance est interprétée par la jurisprudence en considération de l'intention des parties lors de la conclusion du contrat, l'erreur étant une cause de nullité chaque fois qu'elle porte sur une qualité substantielle de l'objet du contrat, c'est-à-dire la caractéristique normalement attendue par le cocontractant, de la chose ou du service sur lequel porte le contrat. Si une partie a contracté en considération d'une qualité spécifique qu'elle seule recherchait, cette qualité ne peut être prise en considération que si elle a fait part à son cocontractant de ce qu'elle attendait précisément du contrat. Pour entrer dans le champ contractuel, la qualité substantielle de la chose sur laquelle porte l'erreur doit avoir été comprise comme telle dans la commune intention des deux parties cocontractantes. C'est la condition selon laquelle l'erreur doit être commune (PERSONNE12.), Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, n° 216 et 217).

Pour être prise en considération, l'erreur doit avoir été déterminante, ce qui signifie que la victime de l'erreur sur laquelle pèse la charge de la preuve, doit établir que, si elle avait connu la réalité, elle n'aurait pas contracté, ou du moins pas aux mêmes conditions, étant souligné qu'en pratique, cette exigence ne joue qu'un rôle limité sur le terrain de l'article 1110 du Code civil, car elle se confond largement avec l'exigence d'une erreur sur la qualité substantielle. Dès lors en prouvant que la qualité manquante était substantielle, la victime de l'erreur prouve en même temps que l'erreur sur cette qualité était déterminante pour elle (PERSONNE12.), ibidem op cit, n° 226).

Même s'il peut être retenu, sur base de l'accord de bâtir en limite de propriété obtenue par le propriétaire du terrain voisin en date du 28 janvier 2021 que la possibilité de pouvoir construire deux maisons unifamiliales sur le terrain litigieux ait eu une qualité déterminante dans le chef des acquéreurs, il ne résulte d'aucun élément du dossier que cette information a été portée à la connaissance des époux DELGADO.

La condition tenant au caractère commun que doit revêtir l'erreur pour justifier la nullité du contrat n'est partant pas donnée.

En tout état de cause, les parties défenderesses ne versent aucun élément de preuve pour démontrer que la construction de deux maisons unifamiliales serait effectivement impossible. L'erreur en tant que telle n'est donc pas non plus prouvée.

Le compromis ne saurait partant être annulé sur base de l'erreur.

- Quant à la mise hors cause d'PERSONNE6.)

Les parties demanderesses font valoir que le seul document liant les parties serait le compromis de vente du 15 janvier 2021. Elles contestent avoir signé l'avenant dont les parties défenderesses font état. La signature y apposée ne correspondrait pas à la signature complète de PERSONNE1.).

Dans la mesure où les parties demanderesses n'ont pas expressément argué en faux la pièce produite, ni même engagé une procédure de faux civil, voire de faux pénal, il faut retenir que le document litigieux a été signé par PERSONNE1.).

Les parties demanderesses font ensuite valoir que l'avenant ne saurait avoir d'effet juridique alors qu'il n'aurait été signé que par un acquéreur, tandis que le compromis aurait été signé par deux acquéreurs. Cet avenant ne saurait donc modifier le compromis de vente initial et décharger PERSONNE6.) de ses obligations. Il ne résulterait par ailleurs d'aucun élément du dossier que le nom d'PERSONNE6.) ait été rayé sur le compromis suite à la signature de cet avenant.

Il y a lieu de relever que les parties demanderesses versent elles-mêmes une version du compromis de vente du 15 janvier 2021 dans laquelle le nom d'PERSONNE6.) est barré et annoté de la mention « *voir avenant* ».

Dans la mesure où les parties demanderesses ne donnent aucune explication pour laquelle autre raison le nom d'PERSONNE6.) aurait été barré sur le compromis de vente qu'elles versent au débat, il y a lieu de retenir que la volonté des parties a été d'enlever PERSONNE6.) en tant que partie acquéreuse suite à la signature de l'avenant signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.).

Il faut donc retenir qu'PERSONNE6.) n'était plus partie au compromis de vente, de sorte que la demande dirigée à son encontre est à dire non fondée.

- Quant à l'application de la clause pénale

PERSONNE4.) conclut à l'inapplicabilité de la clause pénale au vu de son libellé. La clause prévoirait clairement qu'elle ne jouera qu'« *après accord du prêt* ». Or, il se serait vu refuser le prêt bancaire. La clause stipulée ne viserait pas une quelconque réalisation



fautive des conditions suspensives stipulées dans le compromis, mais uniquement la résiliation du compromis après accord bancaire, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Les parties défenderesses invoquent l'article 1178 du Code civil et font valoir que les parties acquéreuses se seraient engagées à introduire une demande de crédit endéans un délai de 5 jours, ce qu'elles n'auraient pas fait. Elles n'auraient donc pas exécuté la convention de bonne foi. En application de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive serait donc réputée accomplie et les parties acquéreuses seraient fautives. En cas de résiliation fautive, la clause pénale s'appliquerait.

En l'espèce, le compromis comporte une clause suspensive suivant laquelle : *« Le présent compromis ne sortira ses effets qu'au moment qu'un prêt bancaire auprès de la Banque ..... soit accordé. Il est expressément entendu qu'au cas où l'(les) acquéreur(s) ne devraient pas se voir accorder le prêt en question, le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenue, sans que le(s) vendeur(s) puisse(nt) invoquer les dommages et intérêts à l'encontre de(s) acquéreur(s). Cependant, l'(les) acquéreur(s) s'engage(nt) à introduire une demande de crédit dans un délai de 5 jours ouvrables, à partir de la date du présent compromis, sous peine de dédommagement et de nullité de celui-ci en faveur du (des) vendeur(s).*

(...)

*En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, après accord du prêt, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% SOCIETE6.) à l'agence immobilière. »*

Il est encore prévu que *« ce compromis aura une validité de 30 jours afin que la partie acquéreuse puisse présente un accord/refus bancaire ».*

Il résulte des pièces du dossier que PERSONNE4.) s'est vu refuser un prêt bancaire par la SOCIETE7.) le 14 juin 2021 et qu'aucun acte notarié n'a été signé entre les parties.

Il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge. En l'absence de toute fraude à la loi, les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer, même à défaut de préjudice, l'exécution de leur convention (Cass. 19 janvier 1984, 26, 41).

La clause pénale, convenue entre parties a, en principe, pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution d'une obligation, d'établir qu'il a subi de ce chef un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage (Cour, 29 novembre 1971, P. 22, p. 87).

Force est cependant de constater que la clause pénale telle que libellée ne se rapporte qu'au cas d'une résiliation du compromis « *après accord du prêt* ». Le cas d'une résiliation fautive du compromis en absence d'accord du prêt n'est pas prévu.

Celle-ci n'est pas non plus due en cas de résolution suite à un non-accomplissement d'une condition suspensive.

Comme en l'espèce, l'acquéreur n'a pas obtenu un accord de prêt, la clause pénale telle que prévue dans le compromis de vente ne saurait jouer. La demande en application de la clause pénale n'est donc pas fondée.

Dans la mesure où les parties demanderesses se fondent exclusivement sur la clause pénale pour solliciter leurs dommages et intérêts et ne rapportent pas la preuve de l'existence d'un préjudice dans leur chef, leur demande est à dire non fondée.

- La demande reconventionnelle de PERSONNE4.)

PERSONNE4.) demande la condamnation des parties venderesses et de l'agence immobilière à des dommages et intérêts au motif qu'elles auraient engagé leurs responsabilités délictuelles suite aux manœuvres dolosives. Il se prévaut d'un préjudice moral à hauteur de 5.000 euros eu égard au temps et à l'énergie consacré aux démarches liées à son projet immobilier et d'un préjudice matériel de 5.000 euros pour les frais d'avocats engagés dans le cadre de la défense de ses intérêts.

En l'espèce, l'agence immobilière a annoncé le bien immobilier avec la possibilité de construire deux maisons unifamiliales.

Force est cependant de constater qu'aucun accord bancaire n'a été obtenu par PERSONNE4.), de sorte que la vente n'aurait de toute façon pas pu avoir lieu.

L'éventuelle faute de l'agence immobilière ou des parties venderesses ne se trouve partant plus en relation causale avec les préjudices invoqués par PERSONNE4.).

La demande reconventionnelle de PERSONNE4.) n'est donc pas fondée.

- La demande en garantie de PERSONNE4.) contre l'agence immobilière

Dans la mesure où la demande principale contre PERSONNE4.) a été déclarée non fondée, sa demande en garantie contre l'agence immobilière est devenue sans objet.

- Les demandes accessoires

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, 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. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE8.), de PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocat est à dire non fondée.

Dans la mesure où l'action de PERSONNE8.) et de la société SOCIETE1.) SARL n'a pas abouti, ils ont commis une faute engageant leur responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à l'égard d'PERSONNE6.).

PERSONNE6.) verse deux notes d'honoraires d'un montant total de 6.127,41 euros.

Ces mémoires se rapportent à la présente affaire et ne sont pas spécialement critiqués par les parties adverses.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE6.) et de condamner PERSONNE8.) et la société SOCIETE1.) SARL in solidum à payer à PERSONNE6.) le montant de 6.127,41 euros.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties ne démontrant l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

PERSONNE8.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) SARL, succombant à l'instance, doivent en assumer les frais et dépens, avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, pour la part qui le concerne, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, conformément aux dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Par ces motifs :**

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

reçoit les demandes en la forme,

dit non fondée la demande de PERSONNE8.), de PERSONNE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à l'encontre de PERSONNE4.) et PERSONNE6.),

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE4.) pour préjudice moral et remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit la demande en garantie de PERSONNE4.) contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sans objet,

dit non fondée la demande de PERSONNE8.), de PERSONNE2.), et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit fondée la demande d'PERSONNE6.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour le montant de 6.127,41 euros,

partant condamne PERSONNE8.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL *in solidum* à payer à PERSONNE6.) le montant de 6.127,41 euros,

dit non fondée les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE8.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, pour la part qui le concerne, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.