

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00024**

Audience publique du vendredi, deux février deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2022-02342 du rôle**

Composition :

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

**Entre**

1. **PERSONNE1.)**, chauffeur, demeurant à L-ADRESSE1.).
2. **PERSONNE2.)**, secrétaire, demeurant à ADRESSE2.).

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA, demeurant professionnellement à Esch-sur-Alzette, en date du 4 mars 2022,

comparaissant par **Maître Sanae IGRI**, avocat à la Cour, demeurant à Pétange,

**et**

1. **PERSONNE3.)**, menuisier, demeurant à L-ADRESSE3.),
2. **PERSONNE4.)**, bouchère, demeurant à L-ADRESSE4.).

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPPELLA,

comparaissant par **Maître Maria Ana REAL GERALDO DIAS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

## L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 4 décembre 2023.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 4 décembre 2023 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Sanae IGRI et Maître Maria Ana REAL GERALDO DIAS ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 janvier 2024 par le Président du siège.

Par exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA du 4 mars 2022, PERSONNE5.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner les parties assignées à la restitution du prix de vente de 370.000.- euros,
- voir condamner les parties assignées au versement des intérêts au taux légal prévus dans le jugement du 31 juillet 2020 d'un montant de 34.534,08.- euros,
- voir condamner les parties assignées au versement des dommages et intérêts tels que prévus dans le jugement du 31 juillet 2020 d'un montant de 5.119,49.- euros,
- voir condamner les parties assignées au versement de l'indemnité de procédure telle que prévue dans le jugement du 31 juillet 2020 d'un montant de 1.500.- euros,
- voir condamner les parties assignées au remboursement des travaux pour un montant de 12.817,90.- euros, réduit par la suite au montant de 11.690,90.- euros,

- voir condamner les parties assignées au remboursement des intérêts du prêt immobilier pour un montant de 30.880,37.- euros, augmenté par la suite au montant de 35.533,98.- euros,
- voir condamner les parties assignées au remboursement des aides étatiques d'un montant de 23.092.- euros, réduit par la suite au montant de 19.077,70.- euros,
- voir condamner les parties assignées au paiement des frais de déménagement d'un montant de 1.700.- euros, augmenté par la suite au montant de 2.435,70.- euros,
- voir condamner les parties assignées au remboursement de la taxe foncière d'un montant de 101,40.- euros,
- voir condamner les parties assignées au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

### **Les moyens et prétentions des parties :**

A l'appui de leur demande, **PERSONNE5.) et PERSONNE2.)** exposent avoir acquis des parties assignées un immeuble sis à ADRESSE5.) moyennant un prix de vente de 370.000.- euros, suivant acte notarié du 24 mars 2017.

Les requérants auraient découvert, après l'entrée dans les lieux, que l'immeuble aurait contenu de nombreux vices et malfaçons.

Suivant jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg en date du 31 juillet 2020, la vente du 24 mars 2017 aurait été annulée pour cause de dol ; ledit jugement aurait encore condamné les défendeurs au remboursement du prix de vente d'un montant de 370.000.- euros ainsi qu'à des dommages et intérêts d'un montant de 5.119,49.- euros.

Cette nullité aurait eu pour conséquence de remettre les parties dans la situation dans laquelle elles se seraient trouvées avant la conclusion du contrat de vente.

Les parties requérantes réclament à ce titre restitution du prix de vente de 370.000.- euros – qui n'aurait toujours pas été remboursé – et des dommages et intérêts d'un montant de 5.119,49.- euros tels que consacrés par le jugement précité du 31 juillet 2020, les intérêts en cause sur ces montants depuis le 6 septembre 2017 jusqu'au jour de la présente assignation pour un montant de 34.534,08.- euros et l'indemnité de procédure allouée d'un montant de 1.500.- euros.

Suivant le dernier état de leurs conclusions de synthèse du 22 novembre 2023, elles réclament encore l'indemnisation de divers postes de préjudice supplémentaires, à savoir le remboursement de travaux entrepris dans l'immeuble pour le montant de 11.690,90.- euros – travaux qui auraient été rendus nécessaires pour vivre décentement dans l'immeuble litigieux -, les intérêts de l'emprunt immobilier d'un montant de 35.533,98.- euros, l'indemnité de cassage d'un montant de 3.144,36.- euros, le remboursement des

aides étatiques d'un montant de 19.077,70.- euros, le remboursement des impôts fonciers d'un montant de 101,40.- euros et le remboursement des frais de déménagement d'un montant de 2.435,70.- euros.

**PERSONNE3.) et PERSONNE4.)** contestent les prétentions des parties requérantes.

Elles soulèvent en premier lieu l'irrecevabilité de la demande en restitution du prix de vente, des intérêts légaux, des dommages et intérêts et de l'indemnité de procédure pour cause d'autorité de chose jugée alors que ces demandes auraient d'ores et déjà été toisées suivant jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 31 juillet 2020.

Elles demandent ensuite à voir déclarer non fondées les demandes restantes ; elles font valoir à ce titre que la preuve de paiement des montants réclamés ferait défaut et qu'un lien causal avec un éventuelle faute dans leur chef ferait également défaut.

A titre reconventionnel, elles réclament la condamnation des requérants au montant de 97.268,15.- euros au titre d'indemnité d'occupation pour la période du 24 mars 2017 au 26 mai 2022.

Elles réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros et la condamnation des parties requérantes aux frais et dépens de l'instance.

**PERSONNE5.) et PERSONNE2.)** soulèvent l'incompétence du présent tribunal pour connaître de la demande en indemnité d'occupation.

### **L'appréciation du tribunal :**

#### La demande principale

##### 1) La recevabilité :

- quant au moyen tiré de l'autorité de chose jugée

Les parties assignées soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour exception de l'autorité de la chose jugée en ce qu'un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, rendu en date du 31 juillet 2020, aurait d'ores et déjà déclaré la vente entre parties portant sur l'immeuble sis à ADRESSE6.), nulle pour cause de dol, et aurait condamné les défendeurs à la restitution du prix de vente d'un montant de 370.000.- euros, à des dommages et intérêts d'un montant de 5.119,49.- euros et à une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

Les parties requérantes contestent le moyen tiré de l'autorité de chose jugée en ce que la présente assignation ne contiendrait pas le même objet que la demande ayant conduit au jugement précité du 31 juillet 2020 alors que la nullité de la vente ne serait plus réclamée et qu'il serait encore réclamé l'indemnisation d'autres chefs de préjudice.

L'article 1351 du Code civil prévoit que « *l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même ; que la demande soit fondée sur la même cause ; que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité* ».

La jurisprudence retient régulièrement que si l'autorité de la chose jugée s'attache au seul dispositif de la décision, il est cependant possible de se référer aux motifs qui forment le soutien nécessaire afin d'en dégager la portée ou la signification concrète. D'autres arrêts se réfèrent à la notion de motifs inséparables du dispositif, qui y sont intimement liés en ce sens que le dispositif ne se comprend pas sans eux (...). Le motif qui forme le soutien nécessaire du dispositif participe à l'autorité de la chose jugée (PERSONNE6.), *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2<sup>ième</sup> éd., p. 598).

Il est constant en cause que suivant exploit d'assignation du 6 septembre 2017, PERSONNE5.) et PERSONNE2.) ont donné assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir prononcer l'annulation, subsidiairement la résolution, de l'acte notarié de vente reçu devant le notaire Carlo GOEDERT le 24 mars 2017 portant sur une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE7.), inscrite au cadastre comme suit : SOCIETE1.), SOCIETE2.) : NuméroNUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place (occupée) bâtiment à habitation, faisant 1,38 ares,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, à leur restituer le montant de 370.000.- euros correspondant au prix de vente de l'immeuble, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, à leur payer le montant de 5.119,49.- euros correspondant aux frais de notaire relatifs à l'acte de vente et à l'ouverture de crédit, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,
- voir prononcer la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir,
- pour autant que de besoin, voir nommer un expert,
- voir condamner les parties assignées à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros,
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- voir condamner les parties assignées aux frais et dépens de l'instance, sinon instituer un partage largement favorable aux consorts PERSONNE7.).

Suivant jugement n° 2020TALCH10/00131 rendu du 31 juillet 2020, signifié en date du 29 janvier 2021 et n'ayant pas fait l'objet d'un recours le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a retenu ce qui suit :

**« 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 la demande en annulation, sinon en résolution de la vente du 24 mars 2017 régulière au regard des dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers,*

*dit irrecevable la demande en annulation de la vente du 24 mars 2017 pour cause d'erreur,*

*dit fondée la demande de PERSONNE8.) et de PERSONNE2.) en annulation de la vente du 24 mars 2017 pour dol,*

*partant dit que la vente du 24 mars 2017 portant sur une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE7.), inscrite au cadastre comme suit : SOCIETE1.), SOCIETE2.) : NuméroNUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE8.) », place (occupée) bâtiment à habitation, faisant 1,38 ares, est nulle,*

*ordonne la transcription du présent jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers,*

*dit fondée la demande de PERSONNE8.) et de PERSONNE2.) en restitution du prix de vente de 370.000 euros,*

*partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer le montant de 370.000 euros à PERSONNE8.) et à PERSONNE2.), avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2017, jusqu'à solde,*

*dit fondée la demande de PERSONNE8.) et de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts à concurrence du montant de 5.119,49 euros,*

*partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer le montant de 5.119,49 euros à PERSONNE8.) et à PERSONNE2.), avec les intérêts légaux à partir du 6 septembre 2017, jusqu'à solde,*

*dit que le taux de l'intérêt légal sera augmenté automatiquement et sans mise en demeure de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,*

*dit non fondées les demandes reconventionnelles de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.),*

*dit la demande de PERSONNE8.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 1.500 euros,*

*partant condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE8.) et à PERSONNE2.) le montant de 1.500 euros,*

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

*condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance. »*

Il en découle que la demande des parties requérantes tendant à obtenir dans le cadre de la présente instance restitution du prix de vente d'un montant de 370.000.- euros, augmenté des intérêts en cause, des dommages et intérêts d'un montant de 5.119,49.- euros et une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sont en tout point identiques aux demandes formulées dans le cadre de l'assignation du 6 septembre 2017, concernent les mêmes parties, le litige ayant le même objet et la même cause.

Les parties requérantes disposent partant d'ores et déjà d'un titre exécutoire relativement à ces postes indemnitaires, de sorte que la demande pour autant que se rapportant à la restitution du prix de vente, aux dommages et intérêts d'un montant de 5.119,49.- euros et à l'indemnité de procédure de 1.500.- euros est à déclarer irrecevable.

Le surplus de la demande principale, introduite dans les forme et délai de la loi, est à déclarer recevable en la forme.

## 2) Le bien-fondé de la demande

Les parties requérantes réclament la réparation de divers postes indemnitaires supplémentaires qui seraient nés de par l'annulation de la vente entre parties.

Des dommages-intérêts peuvent parfois être alloués en sus du prononcé de la nullité lorsqu'ils s'avèrent nécessaires pour parfaire le rétablissement du *statu quo ante*. Autrement dit, dans certains cas, la nullité, malgré les restitutions qui s'ensuivent, peut laisser subsister un préjudice au détriment de celui qui l'a demandée. On peut imaginer, par exemple, que celui qui comptait sur le contrat ait engagé des dépenses en vue de son exécution ou qu'il ne se soit pas porté contractant pour une autre affaire qui aurait pu lui apporter satisfaction. Il est donc logique qu'il ait droit à des dommages-intérêts en plus de la nullité. Dans ce cas, les dommages-intérêts sont donc alloués à celui qui obtient la nullité. Mais cela suppose, bien sûr, que le contractant qui a obtenu l'annulation du contrat

justifie d'un préjudice non couvert par l'annulation et les restitutions qu'elle déclenche. La jurisprudence a eu à rappeler, d'ailleurs, que la restitution à laquelle un contractant était contraint à la suite de l'annulation d'un contrat ne constituait pas par elle-même un préjudice indemnisable (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 14 oct. 1997 : JurisData n° 1997-004038 ; JCP G 1998, I, 144, n° 12, G. Viney ; Defrénois 1998, 348, obs. J.-L. PERSONNE9.)).

Dans tous les cas, que les dommages-intérêts soient alloués au demandeur à la nullité ou, plus exceptionnellement, au défendeur, leur nature est toujours la même. Il s'agit nécessairement de dommages-intérêts délictuels. En effet, le contrat étant, par hypothèse, annulé, le juge ne peut accorder des dommages-intérêts en se fondant sur lui. On est donc hors du contrat, dans le domaine de la responsabilité délictuelle (Cass. 3e civ., 18 mai 2011, n° 10-11.721 : JurisData n° 2011-009089 ; RDC 2011, p. 1139, note T. Génicon ; JCI – Fasc. 50 : CONTRATS ET OBLIGATIONS . – Nullité ou rescision des conventions . – Effets de la nullité – PERSONNE10.) ; dernière mise à jour : 1<sup>er</sup> mars 2016).

Il y a lieu de toiser individuellement les postes en jeu :

- La demande en indemnité de cassage

Les parties requérantes réclament, dans la motivation de leurs dernières conclusions du 22 novembre 2023, la condamnation des défendeurs au montant de 3.144,36.- euros à titre d'indemnité de cassage née suite au remboursement par anticipation du prêt immobilier.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent au rejet de la demande en ce que celle-ci serait purement hypothétique alors que les demandeurs n'auraient pas encore remboursé leur emprunt immobilier ; les demandeurs resteraient en tout cas en défaut de rapporter la preuve du paiement de cette indemnité.

Le tribunal relève de prime abord une contradiction en ce que les requérants réclament la condamnation des défendeurs à une indemnité de cassage dans la motivation de leurs conclusions mais que dans le dispositif des conclusions du 22 novembre 2023, ils demandent à voir donner acte « *qu'ils se réservent le droit de demander le remboursement d'une indemnité de cassage si une telle indemnité venait à leur être réclamée* », de sorte que l'on ignore en définitive si une telle demande est formulée.

Même à admettre l'existence d'une erreur matérielle dans le dispositif des conclusions, il doit être constaté que les requérants se contentent de verser un courrier de l'établissement bancaire SOCIETE3.) du 12 janvier 2022 qui évoque l'éventualité d'une indemnité de cassage et d'un courrier de la banque du 9 janvier 2023 qui semble retenir qu'aucune indemnité de cassage ne sera due.

En tout état de cause, une preuve de paiement d'une indemnité de cassage fait défaut.

Ce poste est partant à rejeter.



- La demande en remboursement des travaux entrepris

Les requérants soutiennent qu'ils auraient dû entreprendre des travaux pour vivre « à peu près décemment » suite à leur emménagement (réparation de la toiture et de la douche, installation d'une nouvelle chaudière, installation d'un garde-corps et d'un escalier en béton) ; ces travaux seraient à considérer comme des impenses et il y aurait lieu à répétition conformément à l'article 1634 du Code civil pour le montant correspondant de 11.690,90.- euros ; en tout état de cause, ces dépenses auraient contribué à améliorer le bien et accroître sa valeur de sorte qu'il y aurait lieu à contrepartie financière de ce chef.

Les parties assignées concluent au rejet de la demande en ce que les requérants se limiteraient à verser de nombreuses factures en vrac et resteraient en défaut d'établir que les dépenses litigieuses aient été nécessaires ou utiles.

Aux termes de l'article 1634 du Code civil, « *Le vendeur est tenu de rembourser ou de faire rembourser à l'acquéreur, par celui qui l'évince, toutes les réparations et améliorations utiles qu'il aura faites au fond* ».

Ledit article se rapporte à la garantie en cas d'éviction, hypothèse non remplie en l'espèce ; il y a lieu de se rapporter à l'article 1381 du Code civil, aux termes duquel « *celui auquel la chose est restituée doit tenir compte, même au possesseur de mauvaise foi, de toutes les dépenses nécessaires et utiles qui ont été faites pour la conservation de la chose* ».

Cette disposition doit être interprétée en ce sens qu'à la différence des impenses (dépenses affectées à la chose) dites nécessaires qui ont pour objet la conservation de la chose et des dépenses utiles qui visent les travaux qui ont eu pour conséquence d'améliorer la chose, les impenses dites somptuaires ou voluptuaires, c'est-à-dire celles relatives à des travaux de luxe ou même de simple agrément, ne sont, *a contrario*, jamais remboursées. Tandis que les impenses nécessaires doivent être remboursées dans leur intégralité, les impenses d'amélioration ne donnent lieu à dédommagement qu'à concurrence de la plus-value donnée au bien (cf. B. Starck, H. PERSONNE11.) et L. Boyer, Les obligations, tome II, Litec, 2<sup>e</sup> éd., n° 894).

Le tribunal entend rejeter de prime abord les divers tickets de caisse versés en cause alors qu'il se rapportent à divers achats de matériel et de fournitures sans qu'un lien avec des travaux dans l'immeuble ne puisse être établi.

Pour le surplus, le tribunal relève que sont versées en cause de nombreuses factures - voire même seulement de devis - dont les demandeurs n'expliquent pas à quels travaux celles-ci se rapportent et en quoi ces travaux auraient été nécessaires ou utiles.

Les parties requérantes prennent position sur trois points spécifiques :

°Ainsi, elles auraient été contraintes de réaliser des travaux au niveau de la douche qui aurait présenté une fuite importante.

L'existence d'une fuite n'est toutefois pas rapportée ; pour le surplus, les demandeurs ne précisent pas quelle facture serait concernée et quel montant a en fin de compte été réglé de ce chef ; il n'est pas non plus indiqué quelle plus-value aurait ainsi été donnée au bien immobilier.

°Les demandeurs prétendent encore qu'ils auraient été contraints de réaliser des travaux au niveau des escaliers qui auraient risqué de s'effondrer.

Force est de constater que la preuve d'un problème aux escaliers n'est pas rapportée, le fait de verser seulement quelques photos des escaliers ne pouvant palier à ce constat ; pour le surplus, l'on ignore quelle facture serait concernée et quel montant a en fin de compte été réglé de ce chef ; il n'est pas non plus indiqué quelle plus-value aurait ainsi été donnée au bien immobilier.

°Les requérants affirment encore qu'il aurait été impératif de changer la chaudière suite à une fuite de gaz ; les requérants se contentent de verser plusieurs photos qui, à elles seules, ne sauraient suffire à établir la réalité d'une fuite de gaz ; pour le surplus, les demandeurs n'indiquent pas quelle facture serait concernée et quel montant a en fin de compte été réglé de ce chef ; il n'est pas non plus indiqué quelle plus-value aurait ainsi été attribuée au bien immobilier.

Il s'ensuit que la demande en remboursement des travaux entrepris est à rejeter.

- La demande en remboursement des intérêts du prêt immobilier

Les parties demanderesses sollicitent la condamnation des défendeurs au montant de 35.533,98.- euros au titre des intérêts du prêt immobilier qu'elles auraient dû contracter auprès de la banque SOCIETE3.) en vue d'acquérir le bien immobilier.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande au motif que les demandeurs resteraient en défaut de se prévaloir d'un décompte lisible et correctement ventilé ; les demandeurs n'établiraient de toute façon pas le bien-fondé d'une telle demande alors que suite à l'annulation de la vente, l'acquéreur aurait uniquement droit à la restitution du prix de vente.

Il faut admettre que le paiement d'intérêts sur un prêt conclu pour l'acquisition d'un bien immobilier qui, en définitive, a été restitué aux parties venderesses constitue en principe un préjudice réparable.

Force est toutefois de constater qu'PERSONNE5.) et PERSONNE2.) se contentent de verser un tableau d'amortissement établi par la banque SOCIETE3.) reprenant les échéances et les intérêts à rembourser relativement à un prêt immobilier d'un montant

de 370.000.- euros sur une durée de 27 ans, le nom des demandeurs ne figurant cependant pas dans ce document.

Outre le fait que l'on ignore si ce document correspond au prêt immobilier effectivement signé par les demandeurs, l'on ignore également si ces derniers se sont effectivement acquittés du paiement des intérêts tels que stipulés.

A défaut d'autres éléments, cette demande est à rejeter.

- La demande en remboursement des aides étatiques

Les parties requérantes expliquent avoir bénéficié d'aides étatiques d'un montant de 32.092.- euros qui suite à l'annulation de la vente donneraient droit pour l'Etat à se voir rembourser ces sommes alors que l'immeuble n'aurait pas été habité pour une durée minimum de 10 années.; l'Etat aurait fixé un montant de 19.077,79.- euros à rembourser de sorte que les demandeurs réclament la condamnation des défendeurs à cette somme.

Les défendeurs sollicitent le rejet de la demande en ce qu'il ne serait fourni aucun élément de preuve que les montant litigieux auraient été payés.

Les demandeurs versent en preuve de paiement un courrier du Ministère du Logement du 12 décembre 2022 qui informe les demandeurs qu'au cas où l'immeuble serait revendu avant une échéance de 10 ans, il y aurait lieu de rembourser les aides étatiques d'un montant de 19.077,79.- euros : ils versent également un courriel succinct du Ministère du Logement daté du 27 juin 2023 les priant de virer le montant de 12.373,39.- euros ainsi qu'un extrait de virement renseignant sur le paiement de cette somme.

Ces seuls éléments ne permettent pas de savoir à quoi se rapporte le paiement du montant de 12.373,39.- euros.

Même à admettre que ce montant se rapporte au remboursement des aides étatiques suite à l'annulation de la vente entre parties, il faut considérer que les parties requérantes n'ont fait que rembourser des aides financières allouées gracieusement, les demandeurs n'ayant en définitive pas eu à subir un préjudice financier.

Cette demande est partant à rejeter.

- La demande en remboursement des impôts fonciers

Les parties requérantes font valoir qu'elles auraient dû payer les impôts fonciers pour les années 2018 à 2020 bien qu'il se serait avéré par la suite qu'elles ne sauraient avoir été considérées comme propriétaires du bien immobilier ; elles réclament de ce chef le montant de 101,40.- euros.

Les parties défenderesses résistent à la demande en ce que les parties requérantes resteraient en défaut de rapporter la preuve de paiement des impôts fonciers réclamés.

Force est de constater que les demandeurs ne versent aucune preuve de paiement relativement aux bulletins d'impôts ci-dessus mentionnés.

La demande ne saurait partant être accueillie.

- La demande en remboursement des frais de déménagement

Les requérants font valoir que la nullité de la vente aurait eu comme conséquence de devoir déménager ce qui aurait entraîné des frais d'agence immobilière et des frais de déménagement ; ils réclament un montant de 2.435,70.- euros de ce chef.

Les parties défenderesses contestent la demande en remboursement de ces frais qui ne seraient pas en lien causal avec une éventuelle faute dans leur chef ; concernant spécifiquement les frais d'agence, les défendeurs soutiennent que les demandeurs auraient en toute hypothèse, et ce même si les demandeurs n'étaient pas entrés en possession de l'immeuble dont la vente a été annulée, dû trouver un autre logement.

Il est versé en cause une facture de l'agence immobilière SOCIETE4.) du 27 avril 2022 qui met en compte le montant de 2.340.- euros du chef de frais d'agence suite à la signature d'un contrat de bail dans un nouvel appartement et une facture – acquittée - de 95,70.- euros relativement à l'achat de cartons de déménagement dans le magasin ADRESSE9.) ; un virement bancaire produit en cause renseigne sur le paiement par les parties requérantes des frais d'agence de 2.340.- euros.

Il faut admettre que suite à l'annulation de la vente du bien immobilier, PERSONNE5.) et PERSONNE2.) n'ont pas eu d'autre choix que de devoir retrouver un nouveau logement entraînant ainsi à leur charge des frais d'agence qui, autrement, ne seraient pas survenus.

C'est partant à bon droit que les demandeurs peuvent solliciter le remboursement des frais d'agence d'un montant de 2.340.- euros.

Concernant les frais des cartons de déménagement, l'on ignore si ceux-ci se rapportent au déménagement des demandeurs suite à l'annulation de la vente immobilière, de sorte que ce chef de la demande est à écarter.

Conclusion : La demande principale est à déclarer fondée à concurrence du montant de 2.340.- euros.

#### La demande reconventionnelle

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament la condamnation des requérants au paiement du montant de 97.268,17.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 24 mars 2017 – jour de l'acte notarié de vente - au 26 mai 2022 (date de l'assignation).

Ainsi, il faudrait considérer qu'ils n'auraient jamais cessé d'être propriétaires suite à la nullité de la vente entre parties, de sorte qu'ils seraient en droit d'être indemnisés par le fait que les demandeurs auraient joui des lieux pendant cette période.

PERSONNE5.) et PERSONNE2.) soulèvent en premier lieu l'incompétence du tribunal pour connaître de cette demande alors qu'il appartiendrait au juge de paix d'en connaître au regard de l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 3.3° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de *toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles, ainsi que les demandes en paiement d'indemnités d'occupation et en expulsion des lieux occupés sans droit, qu'elles soient ou non la suite d'une convention.*

En l'espèce, la vente conclue entre parties a été annulée pour dol par jugement du tribunal d'arrondissement de ce siège du 31 juillet 2020 ; cette annulation entraîne la disparition rétroactive du contrat de vente, de sorte qu'il y a lieu de considérer comme inexistante la situation juridique qui avait existé et de liquider la situation de fait créée pendant la période intermédiaire.

Or, l'indemnité d'occupation de l'immeuble constitue l'un de ces aspects. En raison de l'effet rétroactif de la résolution, les anciens acquéreurs ne disposent pas de titre valable pour occuper l'immeuble.

S'agissant partant de toiser le bien-fondé d'une indemnité suite à une occupation sans droit ni titre, il appartient au juge de paix de connaître de cette demande, aux termes de l'article 3-3 du Nouveau Code de procédure civile (en ce sens : Trib.Lux., 26 octobre 2007, n° 150/2007 ; Cour 9 juin 2021, n° de rôle CAL-2019-00498).

Le présent tribunal est partant incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle.

#### *Les demandes accessoires*

Les parties réclament chacune une indemnité de procédure.

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, leurs demandes respectives sont à rejeter.

En ce qui concerne la demande des parties requérantes tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des

avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient finalement, conformément à l'article 238 du Nouveau Code procédure civile, de condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

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

reçoit la demande principale en la forme,

la dit fondée pour le montant de 2.340.- euros,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE5.) et PERSONNE2.) le montant de 2.340.- euros,

se déclare incompétent pour connaître de la demande reconventionnelle,

dit non fondées les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.