

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2025TALCH10/00014**

Audience publique du vendredi, vingt-quatre janvier deux mille vingt-cinq

**Numéro de rôle TAL-2024-00676**

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,  
Jackie MORES, premier juge,  
Catherine TISSIER, premier juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

**Entre**

**1. PERSONNE1.),** née le DATE1.) à ADRESSE1.), employée de banque et

**2. PERSONNE2.),** né le DATE2.) à ADRESSE2.), demeurant tous deux à ADRESSE3.),  
L-ADRESSE4.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE  
demeurant à Luxembourg, en date du 20 septembre 2022,

comparaissant par **la société ERAS AVOCATS S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social  
à L-1330 Luxembourg, 26, boulevard Grande-Duchesse Charlotte, inscrite au registre de  
commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B218432, inscrite au Barreau  
de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Stéphane  
ZINE**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**1. PERSONNE3.),** née le DATE3.) à ADRESSE5.) (Pérou) et

**2. PERSONNE4.),** né le DATE4.) à Luxembourg, demeurant tous deux à ADRESSE6.)  
L-ADRESSE7.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLE,

comparaissant par **la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour**, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Stéphane SUNNEN**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement la même adresse, en l'étude de laquelle domicile est élu,

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 16 décembre 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 20 décembre 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 10 janvier 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 10 janvier 2025.

Par exploit d'huissier de justice du 20 septembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile pour : avant dire droit,

- voir ordonner la surséance à statuer dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise sinon d'une décision de justice au fond et définitive rendue entre le syndicat des copropriétaires et le promoteur SOCIETE1.) ainsi que les constructeurs concernés par les désordres,
- voir dire la présente action recevable et fondée,
- voir réserver à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (acquéreurs) le droit de compléter leurs demandes et de conclure au fond pour réclamer à leurs vendeurs la réparation de leur préjudice actuel et futur ainsi qu'une indemnité de procédure et les frais et dépens de l'instance.

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer qu'ils auraient acquis de la part des parties défenderesses un appartement dans la résidence ADRESSE8.) sise à ADRESSE9.) le 30 juillet 2021.

Le même jour, une assemblée générale des copropriétaires aurait eu lieu et l'ordre du jour aurait compris un point relatif à une procédure de référé au sujet d'un talus instable situé « à l'arrière » qui se serait effondré la nuit du 14 juillet 2021.

Le procès-verbal de ladite assemblée générale mentionnerait encore que « *l'assemblée souhaite également que toutes les malfaçons (humidité incluse dans les parties communes) soient indiquées dans l'assignation* ». Il résulterait en outre du procès-verbal

que le soutènement actuel semblerait insuffisant et que le coût de sa reconstruction évalué par les experts serait « *très important* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas été informés du contenu de l'ordre du jour de cette assemblée générale lors de la vente de l'immeuble le 30 juillet 2021 et les problèmes y discutés n'auraient pas non plus été mentionnés par les parties défenderesses lors de la signature du compromis de vente.

Des procédures judiciaires seraient actuellement en cours concernant les désordres affectant la résidence ADRESSE8.).

Les parties demanderesses reprochent à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) d'avoir commis une réticence dolosive lors de la vente de l'appartement, alors qu'ils auraient été parfaitement au courant du lancement d'une procédure de référé-expertise concernant les désordres mais qu'ils auraient eu l'intention de cacher aux acquéreurs « *la situation* ».

Ce comportement aurait causé tort et griefs aux parties demanderesses qui seraient contraintes d'exposer des frais de justice relatifs aux frais d'avocat du syndicat des copropriétaires et de leur propre avocat.

Dans la mesure où l'assureur refuserait de garantir le promoteur de l'immeuble, l'ensemble des copropriétaires risqueraient de devoir payer l'intégralité des frais de la remise en état du mur de soutènement. S'agissant des infiltrations dans l'immeuble, la position de l'assureur ne serait pas encore définitive.

L'appartement acquis par les parties demanderesses serait ainsi invendable en l'état.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent enfin que la présente procédure serait lancée « *à titre conservatoire* » afin de garantir leurs intérêts et que l'action serait fondée sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle des parties défenderesses, ainsi que sur les dispositions du Code civil relatives au dol.

**PERSONNE4.) et PERSONNE3.)** soulèvent *in limine litis* la nullité de l'assignation du 20 septembre 2022 pour cause de libellé obscur. L'assignation ne remplirait pas les conditions posées par l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), après avoir développé que les parties assignées se seraient rendues coupables d'une réticence dolosive et violé l'obligation d'information dont serait tenu un vendeur, se contenteraient d'affirmer qu'ils se réservent le droit de

réclamer au « *vendeur* » la réparation de leur préjudice « *actuel et futur* », ainsi qu'une indemnité de procédure et les frais et dépens de l'instance.

Les parties demanderesses ne formuleraient aucune demande à leur encontre et se limiteraient à solliciter la surséance à statuer dans l'attente du dépôt d'un rapport d'expertise et d'une décision de justice dans un litige se mouvant entre le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE8.), le promoteur et le constructeur de cette résidence.

Ils essaieraient de pallier cette carence dans leurs conclusions subséquentes. Toutefois des conclusions prises postérieurement ne seraient pas susceptibles de purger un acte introductif d'instance vicié. La demande en condamnation formulée postérieurement serait d'ailleurs irrecevable, dans la mesure où elle constituerait une demande nouvelle.

En l'absence de demande concrète formulée à leur encontre, les parties assignées seraient dans l'impossibilité de prendre position par rapport au contenu de l'assignation ce qui porterait atteinte à leurs droits de la défense.

Il conviendrait partant de prononcer la nullité de l'assignation du 20 septembre 2022.

Les parties défenderesses demandent à voir limiter les débats à la question de la recevabilité de l'acte introductif d'instance.

Subsidiairement, et quant au fond, PERSONNE4.) et PERSONNE3.) font valoir que tout débat serait futile et même impossible, dans la mesure où l'expertise judiciaire serait toujours en cours et que dès lors le préjudice prétendument subi ne serait pas déterminé, ni déterminable. Les parties défenderesses n'auraient d'ailleurs jamais été mises en intervention dans le cadre de cette procédure de référé. Les parties demanderesses n'expliqueraient en outre pas quelles conséquences juridiques elles entendent tirer de la réticence dolosive prétendument commise par PERSONNE4.) et PERSONNE3.).

Les parties défenderesses réclament en tout état de cause le remboursement de leurs frais d'avocat d'un montant de 3.726,45 EUR et sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- EUR, ainsi que la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Dans leurs dernières conclusions notifiées le 11 novembre 2024, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** contestent que leur acte introductif d'instance serait entaché d'un libellé obscur.

Les parties défenderesses auraient été assignées à des fins conservatoires afin d'interrompre tout délai et dans l'attente du dépôt du rapport d'expertise ou d'une décision de justice rendue entre le promoteur et le syndicat.

Ce serait en l'état que le préjudice matériel se caractériserait dans la présente affaire et comprendrait aujourd'hui différents postes de frais. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient ainsi déjà dû avancer 17.741,31 EUR à titre de frais de justice. L'expert aurait entretemps également chiffré le montant des frais de remise en état des désordres.

Le dispositif de l'assignation serait clair et les bases légales auraient été exposées. Les parties demanderesses auraient été dans l'impossibilité de se prononcer sur l'envergure de leurs dommages au moment de l'introduction de l'assignation.

Les éléments de l'assignation permettraient aux parties assignées de comprendre les faits et les prétentions et de se défendre adéquatement et il serait tout à fait possible d'introduire une assignation sans chiffrer la demande, en se réservant le droit de le faire ultérieurement. Il suffirait que la demande soit claire et précise pour être recevable.

### **Appréciation**

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1), du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] *l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens* [...] », le tout à peine de nullité.

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 (cf. TAL, 15 juillet 2019, n°187522 et TAL-2018-00406).

Si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon explicite en vue de déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement à la partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense en

connaissance de cause, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

L'exigence de clarté comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige de manière intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 précité 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 N° JUDOC : 100114183 Date de la décision : 16/02/2023 Juridiction : Tribunal d'arrondissement de Luxembourg : Civil et commercial Numéro de la décision : 2023TALCH20/00016 Chambre : 20 Numéro de rôle : TAL-2020-09525 Parquet Général Service de documentation Page 1 implicitement (cf. WIWINIUS (J.-C.), L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p.290 et 303).

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance (cf. CA, 15 juillet 2004, n° 28124). Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a pas expressément renvoyé dans son exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

Pareillement, le demandeur qui se rend compte en cours d'instance des imperfections qui entachent son acte n'est pas admis à en éclaircir le sens ou la portée par des conclusions prises en cours d'instance ou à faire état du caractère exhaustif des conclusions du défendeur pour prétendre que ce dernier a saisi le sens et la portée de l'acte introductif d'instance.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25 p.69).

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, en vertu

duquel toute nullité de forme des exploits de procédure 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, les parties demanderesses relatent sur les pages 2, 3, et 4 de l'assignation qu'en date du 30 juillet 2022, elles auraient acquis de la part des parties défenderesses un appartement dans la résidence ADRESSE8.) sise à ADRESSE9.), que l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement serait affecté de désordres, que le syndicat des copropriétaires aurait entamé des procédures judiciaires à l'encontre du promoteur et du constructeur de l'immeuble et que cet état des faits aurait été caché à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) par PERSONNE4.) et PERSONNE3.) lors de l'acquisition de l'appartement.

Les parties demanderesses poursuivent à la page 4 de l'assignation, sous l'intitulé « *En droit : la réticence dolosive est caractérisée – demande de dommages-intérêts* » avec des développements doctrinaux et jurisprudentiels sur le dol, respectivement la réticence dolosive, les appliquant au cas d'espèce, et concluent finalement à une surséance à statuer sans formuler la moindre prétention à l'encontre des parties défenderesses.

Si l'intitulé de la page 4 de l'assignation, cité ci-avant, peut laisser entendre qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne demandent pas la nullité de la vente pour cause de vice de consentement, il y a lieu de relever qu'ils ne sollicitent pas non plus l'allocation de dommages et intérêts, une telle demande ne figure ni dans la motivation de leur assignation, ni dans son dispositif. Les parties demanderesses se réservent uniquement le droit de réclamer réparation de leur « *préjudice actuel et futur* » sans fournir la moindre précision quant à la nature du préjudice « *actuel et futur* » allégué, ni du lien causal entre les agissements des parties défenderesses et le dommage dont elles se réservent le droit de réclamer la réparation.

Les parties demanderesses soutiennent encore que la présente action aurait été introduite à titre conservatoire, mais elles ne précisent pas quel délai d'action elles entendent ainsi interrompre.

A défaut de formuler dans leur exploit d'assignation une quelconque prétention à l'égard des parties défenderesses, ne serait-ce qu'une demande en condamnation pour un montant approximatif à titre de dommages et intérêts pour la réticence dolosive prétendument commise par PERSONNE4.) et PERSONNE3.), ceux-ci sont dans l'impossibilité de prendre position sur les conséquences juridiques que les parties demanderesses entendent finalement tirer d'une réticence dolosive reprochée aux parties défenderesses dans l'assignation du 22 septembre 2022.

Or, tel que retenu ci-avant, la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon explicite en vue de déterminer et de délimiter l'objet initial du litige pour permettre à une partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense.

L'objet de la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), tel que formulé dans l'assignation du 22 septembre 2022 n'est par conséquent pas déterminé.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) sont actuellement mis dans l'impossibilité d'élaborer leurs moyens de défense, faute d'une prétention formulée à leur encontre dans l'assignation du 22 septembre 2022.

Cette circonstance implique que la défense de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) est désorganisée, ce qui leur cause nécessairement un préjudice.

Il y a partant lieu de déclarer nulle l'assignation du 22 septembre 2022 pour cause de libellé obscur.

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) demandent à voir condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur remboursement les frais et honoraires d'avocat déboursés dans le cadre de la présente procédure d'un montant de 3.726,45 EUR.

A défaut de verser une quelconque pièce à l'appui de cette demande qui établirait la réalité du préjudice invoqué, cette demande est à dire non fondée.

Les parties défenderesses réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à charge des parties défenderesses l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte que leur demande est à dire fondée pour le montant demandé de 1.000,- EUR.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) succombant à l'instance, elles sont à condamner 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,

déclare nul l'exploit d'huissier de justice du 22 septembre 2022,

dit toutes les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) irrecevables,

dit non fondée la demande de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit fondée la demande de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour le montant de 1.000 euros,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE4.) et à PERSONNE3.) le montant de 1.000,- EUR à ce titre,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

