

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00077

Audience publique du vendredi, deux mai deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2024-00949 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge - président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

PERSONNE1.), magistrat en retraite, demeurant à L-ADRESSE1.).

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL, demeurant à Luxembourg, en date du 11 janvier 2024;

comparaissant par **Maître Alex PENNING**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE2.)** dit « **PERSONNE3.)**, administrateur de sociétés, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par **Maître François PRUM**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son (ou ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

partie défaillante.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 5 mars 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 28 mars 2025.

Entendue PERSONNE1.) par l'organe de Maître Alex PENNING, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) dit « PERSONNE3.) par l'organe de Maître François PRUM, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 28 mars 2025.

Par exploit d'huissier du 11 janvier 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) dit « PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE4.) ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le Tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 31 décembre 2024, PERSONNE1.) a demandé à voir :

- rejeter l'entière des moyens de défense adverses pour être mal fondés en droit, tout comme en fait,
- déclarer, par voie de conséquence, l'assignation du 11 janvier 2024 recevable et entièrement justifiée au fond,
- partant, dire que le compromis de vente du 23 décembre 2022 est résolu, sinon résilié aux torts exclusifs de PERSONNE4.),

- condamner PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 54.500.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 17 mars 2023, sinon à partir de l'assignation du 11 janvier 2024, jusqu'à solde,
- condamner PERSONNE4.) à l'ensemble des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alex PENNING qui la demande, affirmant en avoir fait avance
- condamner PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.000.- euros sur base de article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- abjurer toutes les demandes reconventionnelles comme pareillement non justifiées en droit, tout comme en fait,
- rejeter la demande adverse en obtention une indemnité de procédure.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 15 novembre 2024, PERSONNE4.) a, pour sa part, demandé à voir :

- constater que le consentement de PERSONNE4.) dans le cadre de la vente des emplacements de parkings du 23 décembre 2022 a été vicié par le dol commis dans le chef du vendeur et qu'il y a lieu à annulation du compromis de vente conclu entre parties,
- en conséquence de l'annulation du compromis de vente précité, déclarer non fondée la demande en condamnation au paiement du montant de 54.500,- euros à titre de clause pénale,
- débouter PERSONNE1.) de sa demande en condamnation à une indemnité de procédure de 5.000,- euros,
- condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE4.) un montant correspondant aux intérêts légaux calculés sur le montant principal des droits d'enregistrement payés, à savoir de 49.054,- euros à partir du 29 décembre 2022 et ce jusqu'à remboursement par l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines des droits acquittés,
- condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE4.) le montant 5.000,- euros au titre du préjudice moral subi en rapport avec le compromis de vente du 23 décembre 2022, avec les intérêts légaux à partir du jour de la signature du compromis,
- condamner PERSONNE1.) à payer PERSONNE4.) le montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure, avec les intérêts légaux à partir du jugement à Intervenir,
- condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) n'a pas constitué avocat à la Cour. L'acte introductif d'instance ayant été délivré à une personne ayant déclaré être habilitée à recevoir la copie de l'acte, il y a lieu de statuer contradictoirement à son encontre, conformément à l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'en date du 15 décembre 2021, elle aurait acquis deux emplacements de parking situés dans un immeuble à L-ADRESSE4.).

Ils auraient alors été donnés en location à la société SOCIETE2.), ensemble avec une surface de bureau sur base d'un contrat de bail du 29 juillet 2013.

PERSONNE1.) aurait repris ce bail des emplacements de parking à son compte lors de leur acquisition. Elle l'aurait ensuite résilié en date du 27 septembre 2022 avec effet au 31 décembre 2022.

Début décembre 2022, elle aurait mandaté la société SOCIETE1.) de la mise en vente des deux emplacements de parking.

PERSONNE1.) n'aurait jamais rencontré PERSONNE4.). L'opération se serait réalisée par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.).

Aux termes du compromis de vente signé en date du 23 décembre 2022, PERSONNE1.) aurait vendu à PERSONNE4.) les deux emplacements de parking pour un montant de 545.000.- euros. Le compromis de vente aurait stipulé que les deux emplacements seraient sous bail et que les contrats de bail y seraient joints. Il aurait également stipulé que l'acte notarié de vente devrait être signé fin janvier 2023. La mention concernant l'existence du bail aurait figuré dans le compromis de vente pour signaler à PERSONNE4.) que la résiliation opérée avec effet au 31 décembre 2022 ne serait pas encore définitive, faute d'acceptation expresse par la société SOCIETE2.).

PERSONNE1.) fait ensuite valoir qu'elle n'aurait jamais accepté, par la suite, une quelconque annulation du compromis de vente. Elle aurait, au contraire, invité PERSONNE4.) à formaliser la vente devant notaire.

Par un courrier du 10 mars 2023, le mandataire de PERSONNE4.) aurait indiqué à PERSONNE1.) que le compromis de vente serait nul pour vice du consentement au motif que PERSONNE1.) aurait erronément indiqué à PERSONNE4.) que le contrat de bail aurait préalablement été résilié.

PERSONNE1.) aurait, au demeurant, ignoré si PERSONNE4.) aurait eu l'intention d'utiliser les emplacements de parking pour ses propres besoins ou s'il entendait réaliser un investissement. En tout état de cause, il aurait, par la suite, pu lui-même résilier le contrat de bail pour besoin personnel.

PERSONNE1.) ne serait pas tributaire de la bonne volonté du locataire, la société SOCIETE2.).

Eu égard au non-respect par PERSONNE4.) du compromis de vente du 23 décembre 2022, ce dernier redevrait à PERSONNE1.) le montant de 54.500.- euros correspondant à la clause pénale y stipulée.

PERSONNE4.) fait exposer qu'il aurait pris contact avec la société SOCIETE1.) en vue d'acquérir un emplacement de parking à proximité de son lieu de travail.

Il aurait expressément informé la société SOCIETE1.) de son intention de faire un usage personnel quotidien des emplacements, et ce avant la signature du compromis de vente. Cet usage personnel aurait constitué une condition déterminante de son consentement à la vente.

L'agence immobilière SOCIETE1.) aurait informé PERSONNE4.) que les emplacements se seraient encore trouvés en location, mais que PERSONNE1.) aurait dûment résilié le bail avec effet au 31 décembre 2022. PERSONNE4.) n'aurait jamais accepté de signer le compromis de vente s'il n'avait pas eu la confirmation expresse de la résiliation du bail, non contestée par le locataire, et de l'expiration proche du préavis.

PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve qu'elle aurait précisé à la société SOCIETE1.) l'absence de réaction de la société SOCIETE2.) et PERSONNE4.) n'aurait pas été informé de la contestation de la résiliation par cette dernière.

Ce ne serait que par un courrier de PERSONNE1.) du 29 décembre 2022, postérieur à la signature du compromis de vente, qu'il aurait été informé que la société SOCIETE3.) refuserait de quitter les lieux. Il résulterait, en effet, d'un échange de courriers entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) des 25 octobre 2022 et 2 décembre 2022, donc antérieurs à la signature du compromis de vente, que d'après la société SOCIETE2.), la demande de quitter les lieux serait nulle et non-avenue et que le bail resterait en cours.

PERSONNE1.) aurait été de mauvaise foi en gardant délibérément le silence, jusqu'après la signature du compromis de vente, quant à la contestation de la résiliation du bail et quant au caractère précaire de la libération des parkings à la date d'expiration du préavis.

PERSONNE1.) se contenterait de soutenir que le bail aurait été valablement résilié. Or, s'agissant de deux emplacements de parking formant un tout avec une surface de bureau, une résiliation partielle serait forcément sujette à contestation.

Or, en soutenant uniquement avoir résilié le bail en bonne et due forme et sans préciser l'existence de contestations, PERSONNE4.) aurait légitimement pu admettre que le locataire allait quitter les lieux à la fin du préavis.

Une résiliation pour besoins personnels, respectivement une action judiciaire à l'encontre de la société SOCIETE2.) aurait nécessairement retardé significativement la pleine jouissance par PERSONNE4.) desdits emplacements.

PERSONNE4.) donne à considérer que PERSONNE1.) aurait souhaité elle-même faire usage des deux emplacements, et que faute d'obtenir la résiliation du bail, elle les lui aurait « *refilés* ». Sa mauvaise foi et son comportement déloyal sauteraient aux yeux. Lors d'un entretien, elle aurait reconnu n'avoir jamais réussi à libérer les lieux et qu'elle

espérerait qu'il aurait plus de chances, avant d'indiquer qu'elle accepterait l'annulation du compromis de vente, mais après quoi elle se serait rétractée et aurait demandé la passation de l'acte notarié et, à défaut, le paiement de clause pénale.

Le consentement de PERSONNE4.) aurait donc été vicié, conformément aux dispositions de l'article 1116 du Code civil, alors qu'il n'aurait pas signé le compromis de vente s'il avait eu le moindre doute sur la jouissance personnelle et immédiate des parkings.

PERSONNE4.) conteste encore la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure.

Il formule, de son côté, plusieurs demandes reconventionnelles. Il aurait ainsi dû s'acquitter de frais d'enregistrements d'un montant de 49.054.- euros. L'Administration de l'Enregistrement et des Domaines ne lui rembourserait ce montant qu'après le prononcé du jugement d'annulation du compromis de vente. Il subirait donc un préjudice équivalant aux intérêts légaux courus sur ce montant.

Il aurait également subi un préjudice moral évalué à 5.000.- euros.

Il demande également la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) fait répliquer que le dol devrait être antérieur ou concomitant à la conclusion du contrat. Or, elle n'aurait été en contact avec PERSONNE4.) pour la première fois qu'en date du 29 décembre 2022, soit postérieurement à la signature du compromis de vente.

Elle précise que le jour de la signature du compromis de vente, PERSONNE4.) aurait été absent et se serait contenté de remettre à l'agence immobilière deux exemplaires signés dudit compromis avant de quitter immédiatement l'agence. Or, s'il s'était présenté, PERSONNE1.) aurait pu l'éclairer sur la clause du compromis se rapportant au bail. Il serait donc malvenu de se prévaloir d'une absence d'information ou d'une réticence dolosive de sa part. En tout état de cause, la clause du compromis de vente par rapport au bail serait claire et PERSONNE1.) rappelle que seule l'erreur excusable pourrait entraîner la nullité d'une convention. PERSONNE4.) aurait disposé de toutes les informations concernant le bail et sa résiliation et n'aurait pas pu ignorer le caractère précaire d'une résiliation de bail extrajudiciaire. Il s'y ajouterait que PERSONNE1.) aurait été dans l'ignorance totale que la possibilité d'utiliser les emplacements pour ses besoins personnels aurait été une condition déterminante du consentement de PERSONNE4.) à contracter.

PERSONNE1.) fait encore valoir que le prétendu dol aurait, en l'espèce, tout au plus pu être commis par la société SOCIETE1.), qui serait cependant un tiers au compromis de vente. Un dol dans ce cas serait inopérant, sauf à rapporter la preuve d'une complicité

entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) par rapport à la réticence dolosive alléguée.

PERSONNE1.) déclare finalement contester toutes les demandes formulées par PERSONNE4.), y compris celle en condamnation au paiement des intérêts sur les droits d'enregistrement, tous ces frais et dommages ayant été exclusivement générés par le refus de PERSONNE4.) de réserver bonne suite au compromis de vente du 23 décembre 2022.

2. Appréciation du Tribunal

Les demandes principales et reconventionnelles, ayant été introduites dans les forme et délai de la loi et n'étant pas critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables en la pure forme.

2.1. Quant à la demande principale

PERSONNE1.) réclame le paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente du 23 décembre 2022 pour non-respect dudit compromis de vente par PERSONNE4.).

PERSONNE4.) ne conteste pas avoir refusé de formaliser la vente découlant de la signature du compromis de vente litigieux, mais soutient que celui-ci serait nul pour vice du consentement dans son chef, et plus particulièrement, pour cause de dol dans le chef de PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, *« il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol »*.

Quant au dol, l'article 1116 du Code civil dispose que *« 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. Il ne se présume pas, et doit être prouvé »*.

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou 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 (Cour 9 février 2000, Pas. 31, 356).

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. Aux manœuvres proprement dites sont assimilés le mensonge et

la réticence. Du côté de celui qui en est victime, le dol suppose qu'une erreur a été commise. Il faut que le consentement ait été donné sous l'empire d'une méprise et il ne suffit pas que des pressions aient été exercées ou que l'obligation d'information précontractuelle n'ait pas été respectée.

S'agissant de l'erreur que la victime doit avoir commise, il est rappelé que l'erreur est un fait juridique. Sa preuve est possible par tous moyens, notamment par présomptions. Ce sont les circonstances, l'âge, la profession, la situation sociale, la compétence ou encore le prix qui rendent plus ou moins vraisemblable l'erreur alléguée par le demandeur en nullité.

L'objet de la preuve est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration, du reste, est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité.

La victime de l'erreur doit ensuite prouver que l'erreur avait un objet tel que la nullité soit encourue et que son cocontractant savait que cet élément était déterminant pour elle.

Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. Il est admis qu'un manquement à une obligation précontractuelle d'information ne suffit pas à caractériser la réticence dolosive, si ne s'y ajoute pas la constatation du caractère intentionnel et déterminant de ce manquement. Peu importe, en revanche, l'objet de l'erreur, dès lors que celle-ci a été déterminante (Cour 7 février 2007, numéro 30647 du rôle, Pas. 33, p. 397).

La charge de la preuve du dol repose sur celui qui l'invoque. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence des manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour 22 janvier 1992, Pas. 28, 256).

La victime d'un dol peut à son choix faire réparer le préjudice que lui ont causé les manœuvres de son cocontractant par l'annulation de la convention et, s'il y a lieu, par l'attribution de dommages et intérêts ou simplement par une indemnisation pécuniaire.

Conformément au texte de l'article 1116 du Code civil, le dol, pour qu'il soit admis, doit émaner du cocontractant.

Lorsqu'elles émanent d'un tiers, les manœuvres dolosives peuvent également être une cause de nullité de la convention. Mais le tiers doit alors avoir agi comme complice du cocontractant ou avoir agi comme représentant (mandataire ou préposé) du cocontractant. La convention sera, au contraire, 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. Lorsque la demande en nullité n'est pas ouverte, parce qu'un tiers est l'auteur du dol et qu'il n'est pas le représentant du cocontractant et qu'il n'y a par ailleurs pas complicité entre ce tiers et le cocontractant, la victime du dol ne dispose que d'une action en dommages-intérêts contre ledit tiers (Cour 13 janvier 1998, numéro 19576 du rôle, P. 30, p. 465).

Il est constant en cause que le compromis de vente du 23 décembre 2022 comporte la mention : « *Les parkings 66 & 67 sont actuellement sous-bail. Voir les baux ci-joints* », de même qu'il n'est pas contesté que le contrat de bail afférent y était effectivement joint.

PERSONNE1.) indique dans ses conclusions avoir « *bien informé ladite agence [la société SOCIETE1.)] tant de la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2022, tant du défaut de réaction de la part de la société SOCIETE2.) S.A., d'où précisément la nécessité d'insérer cette information aux termes de laquelle « les parkings 66 & 67 sont actuellement sous bail. Voir les baux ci-joints » dans le compromis du 23 décembre 2022* ».

Il faut admettre que les informations que PERSONNE1.) a transmises à la société SOCIETE1.) étaient nécessairement destinées au potentiel acquéreur des emplacements de parking. Il convient donc d'admettre que la société SOCIETE1.) a informé PERSONNE4.) de la résiliation du bail avec effet au 31 décembre 2022 et de l'absence de réaction du locataire.

Or, il résulte du courrier de PERSONNE1.) à PERSONNE4.) du 29 décembre 2022 que le locataire, la société SOCIETE2.) refusait de quitter les lieux.

Ce courrier est libellé comme suit :

« *Je me permets de vous faire parvenir copies des courriers échangés avec le locataire.*

Le 1er février 2022, je lui ai signifié la résiliation du contrat de bail au 31 décembre 2022.

Par courrier du 27 septembre 2022, j'ai réitéré cette demande avec prière de remettre les cartes d'accès à l'agence SOCIETE1.) pour le 31 décembre 2022.

Malgré cette résiliation, conforme au contrat de bail, le locataire refuse de quitter les lieux.

Dans ce cas, seule une procédure judiciaire pourrait aboutir au déguerpissement.

Je suis à votre disposition pour tous autres renseignements. ».

Le Tribunal déplore qu'aucune des parties n'ait versé les courriers adressés par la société SOCIETE2.) à PERSONNE1.), a priori pourtant joints au courrier précité de PERSONNE1.) du 29 décembre 2022. Les seuls courriers versés aux débats sont ceux adressés par PERSONNE1.) à la société SOCIETE2.) des 1^{er} février 2020, 27 septembre 2020 et 12 janvier 2023.

En tout état de cause, PERSONNE1.) ne conteste pas qu'en réponse à ses courriers précités des 1^{er} février 2022 et 27 septembre 2022, la société SOCIETE2.) s'est adressée à cette dernière en date du 25 octobre 2022, puis du 2 décembre 2022 pour lui signifier qu'elle contestait la légalité de la résiliation du bail et qu'elle refusait de libérer les emplacements de parking.

Or, force est de constater, à lecture des conclusions de PERSONNE1.), que cette dernière n'a pas informé la société SOCIETE1.) des contestations de la société SOCIETE2.), mais uniquement de son « *défait de réaction* », ce qui n'est pas la même chose.

Il s'y ajoute qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier que PERSONNE4.) ait été informé par PERSONNE1.) des contestations de la société SOCIETE2.) avant le 29 décembre 2022, et donc avant la signature du compromis de vente en date du 23 décembre 2022, alors qu'il est établi que PERSONNE1.) avait parfaitement connaissance de ces contestations.

En soutenant avoir indiqué à la société SOCIETE1.) que le locataire serait resté sans réaction suite à la résiliation du contrat de bail, alors que celui-ci avait, au contraire, contesté la légalité de la résiliation du bail bien avant que le compromis de vente ne soit conclu avec PERSONNE4.), et même avant qu'elle ne charge la société SOCIETE1.) de la vente des emplacements de parking, PERSONNE1.) a non seulement menti, mais également dissimulé une information concernant l'état du bien vendu à PERSONNE4.).

Pour constituer des manœuvres dolosives, celles-ci doivent avoir été déterminantes pour l'acquéreur.

Dans ce contexte, PERSONNE4.) soutient avoir voulu acheter les emplacements pour un usage personnel, de sorte que la libération des lieux à une date rapprochée de la vente aurait été indispensable.

Aux fins de prouver sa volonté de faire un usage personnel des emplacements de parkings, PERSONNE4.) verse une lettre établie par PERSONNE5.), gérant de la société SOCIETE1.), datée du 31 mai 2024.

PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) serait partie à l'instance et qu'elle ne pourrait pas établir d'attestation testimoniale. En outre, le document versé par PERSONNE4.) ne serait pas conforme aux prescriptions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Il est vrai que la règle suivant laquelle nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause est un principe fondamental. Il est également vrai que les personnes morales sont réputées s'exprimer au travers de leurs représentants qui ne sont donc, en principe, pas admis à déclarer dans les litiges dans lesquels elles sont parties.

Or, en l'espèce, le document versé par PERSONNE4.) est une lettre établie par PERSONNE5.), gérant de la société SOCIETE1.). Le document ne répond à aucun des critères fixés par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile et ne saurait, partant, recevoir la qualification d'attestation testimoniale au sens dudit article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Néanmoins, à défaut d'avoir la valeur d'une attestation testimoniale, rien ne s'oppose à ce que la lettre en question soit prise en considération à titre de simple pièce.

Le Tribunal rappelle que le juge apprécie souverainement, en fait, la valeur probante des éléments sur lesquels il fonde sa conviction. Il peut ainsi fonder sa conviction sur toute pièce versée aux débats, dès lors qu'il considère qu'elle présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction et la retenir comme valant preuve du fait allégué. Le juge apprécie sa crédibilité et l'interprétation des faits y affirmés.

Le Tribunal note qu'en l'espèce, la société SOCIETE1.) n'est pas concrètement impliquée dans le cadre de la présente instance. C'est, d'ailleurs, à juste titre que PERSONNE4.) s'interroge sur les raisons qui ont motivé PERSONNE1.) à assigner la société SOCIETE1.), alors qu'elle ne formule strictement aucune demande à son égard, même pas – au dernier état de ses conclusions de synthèse du 31 décembre 2024 – en déclaration de jugement commun.

La société SOCIETE1.) laisse, quant à elle, défaut dans le cadre de la présente instance, ce qui démontre son désintérêt quant à l'issue du litige.

Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu de douter de la crédibilité des allégations d'PERSONNE5.) et qu'il n'y a pas lieu d'écarter sa lettre des débats.

La lettre est libellée dans les termes suivants :

« Je soussigné PERSONNE6.), propriétaire-gérant de l'SOCIETE4.) Sarl, confirme que nous avons fait le compromis de vente des parkings 66 et 67 au ADRESSE5.)

Vendeur: PERSONNE1.)

Acquéreur: PERSONNE4.)

Monsieur PERSONNE7.) a acheté ces parkings en vue de l'utilisation personnelle et immédiate car il a des bureaux au ADRESSE6.) L-ADRESSE7.).

Nous lui avons expliqué que les parkings étaient sous bail, mais que la propriétaire, Madame PERSONNE8.) nous avait informés qu'elle avait résilié les baux à l'échéance, soit au 31 décembre 2022. »

La véracité des allégations d'PERSONNE5.) n'est contredite par aucun autre élément du dossier. Au contraire, elle se trouve corroborée par la circonstance, non contestée par PERSONNE1.), que les emplacements de parking sont effectivement situés à proximité du lieu de travail de PERSONNE4.).

Le Tribunal considère que PERSONNE4.) démontre, partant, à suffisance de droit que l'absence de contestation de la résiliation du bail, était un élément déterminant de son consentement, alors qu'il envisageait de faire personnellement usage des emplacements et qu'il ne souhaitait pas s'engager si la libération des lieux s'avérait d'ores et déjà conflictuelle. Or, en l'absence de toute réaction, il pouvait légitimement s'attendre à ce que le locataire obtempère à l'expiration du délai de préavis. L'existence d'une contestation était donc, en l'espèce, une information déterminante pour lui et lui dissimuler cette information était de nature à provoquer une erreur dans son chef, erreur qui, en l'occurrence, était excusable, puisqu'il n'avait pas de raison de mettre en doute les informations qu'il avait reçues.

PERSONNE1.) ne saurait soutenir qu'elle ignorait avoir dissimulé cette information, puisqu'elle reconnaît avoir reçu les lettres de contestation de la société SOCIETE2.), tout en soutenant avoir uniquement informé la société SOCIETE1.) du défaut de réaction de celle-ci.

Elle ne saurait davantage prétexter avoir ignoré que PERSONNE4.) envisageait d'acquérir lesdits emplacements pour un usage personnel. Le simple fait qu'elle ait menti et indiqué que le locataire restait sans réaction, alors qu'elle avait reçu, à deux reprises, une lettre de contestation, ne laisse aucun doute sur le fait qu'elle était consciente de l'importance de l'information qu'elle taisait.

Elle n'ignorait pas que les contestations de la société SOCIETE2.) faisaient disparaître toute chance de libération des emplacements de parking pour le 31 décembre 2022, circonstance qui, s'il en avait eu connaissance, aurait dissuadé PERSONNE4.) de signer le compromis de vente.

Elle a partant intentionnellement voulu tromper PERSONNE4.) sur l'état du bien au jour de la signature du compromis de vente. Il n'est pas démontré que PERSONNE1.) aurait fourni davantage de détails concernant le bail si PERSONNE4.) s'était présenté personnellement le jour de la signature du compromis de vente à l'agence immobilière, alors que PERSONNE1.) a *ab initio* fourni une fausse information quant audit bail.

La réalité de ses manœuvres est confortée par le fait que ce n'est que dans son courrier du 29 décembre 2022, postérieurement à la signature du compromis de vente, qu'elle a informé PERSONNE4.) des contestations de la société SOCIETE2.) quant à la légalité de la résiliation du bail.

Le Tribunal en déduit que le consentement de PERSONNE4.) a été vicié par le dol commis par PERSONNE1.), de sorte qu'il y a lieu d'annuler le compromis de vente du 23 décembre 2022.

La demande de PERSONNE1.) en paiement de la clause pénale est à déclarer non fondée.

2.2. Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE4.)

PERSONNE4.) demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 49.054, euros correspondant aux intérêts légaux calculés sur le montant principal des droits d'enregistrements qu'il aurait dû payer lors de l'enregistrement du compromis de vente du 23 décembre 2022.

PERSONNE4.) ne démontre cependant pas que le montant de 49.054.- euros, s'il n'avait pas dû le déboursier, aurait été productif d'intérêts au taux légal.

Sa demande en ce sens est, partant, à déclarer non fondée.

PERSONNE4.) demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer à un montant 5.000,- euros au titre du préjudice moral qu'il aurait subi en rapport avec le compromis de vente du 23 décembre 2022, avec les intérêts légaux à partir du jour de la signature du compromis.

Or, PERSONNE4.) n'explique pas concrètement en quoi aurait consisté son préjudice, puisqu'il n'a simplement pas donné suite au compromis de vente, et qu'il admet, par ailleurs, avoir par la suite rapidement pu acheter un autre emplacement de parking.

Sa demande de ce chef est, partant, à déclarer non fondée.

2.3. Quant aux demandes accessoires

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE4.) l'entièreté des frais qu'il a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

PERSONNE1.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant par un jugement réputé contradictoire à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et contradictoirement à l'encontre des autres parties,

dit les demandes principales et reconventionnelles recevables,

déclare nul le compromis de vente du 23 décembre 2022,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement de la clause pénale non fondée,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) dit « PERSONNE3.) en paiement des intérêts légaux calculés sur le montant de 49.054.- euros non fondée,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) dit « PERSONNE3.) en paiement d'un montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral non fondée,

dit la demande de PERSONNE2.) dit « PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée pour le montant de 1.500.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) dit « PERSONNE3.) un montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure,

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