

**Jugement civil no 2018TALCH11/00117 / 18 ( XIe chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, quinze juin deux mille dix-huit.**

Numéro 178.775 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Laura FAVAS, juge,  
Silvia MAGALHAES ALVES, juge,  
Marc ESPEN, greffier.

---

**ENTRE**

**A)**, pensionnée, demeurant à L-(...),

**partie demanderesse** aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 8 juin 2016,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

1) **B1), épouse C)**, psychologue, demeurant à F-(...),

2) **D), veuve B2)**, pensionnée, demeurant à F-(...),

**parties défenderesses** aux fins du prédit acte d'assignation GALLE,

**parties demanderesses par reconvention,**

comparant par Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 20 octobre 2017.

Entendu Madame le juge Laura FAVAS en son rapport oral à l'audience publique du 11 mai 2018.

Entendu **A)** par l'organe de son mandataire Maître Stéphanie BASTIN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat constitué.

Entendu **B1)**, épouse **C)**, et **D)**, veuve **B2)**, par l'organe de leur mandataire Maître Anna BRACKE, avocat, en remplacement de Maître Saliha DEKHAR, avocat constitué.

Par acte d'huissier de justice en date du 8 juin 2016, **A)** a régulièrement fait donner assignation à **B1)**, épouse **C)**, et à **D)**, veuve **B2)** (ci-après désignées ensemble les « consorts **B)** ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir déclarer sa demande recevable en la forme et justifiée quant au fond ;  
à titre principal :
- voir dire que les parties défenderesses sont valablement liées par le compromis de vente du 24 mars 2015 ;
- partant, voir dire que le jugement à intervenir vaut vente des éléments immobiliers précités entre la requérante et les parties défenderesses, et pour autant que de besoin, voir ordonner l'exécution forcée du compromis de vente du 24 mars 2015 ;  
à titre subsidiaire :
- voir prononcer la résolution judiciaire du compromis du 24 mars 2015 aux torts exclusifs des parties défenderesses ;
- partant, voir les parties défenderesses s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à lui payer le montant de 100.000 euros, soit 20.000 euros à titre de perte de chance et 80.000 euros pour le préjudice financier, sinon tout autre montant à évaluer par le Tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir du 3 juin 2016, jour de mise en demeure, sinon à compter de l'assignation ;  
en tout état de cause :
- voir les parties défenderesses s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à lui payer le somme *ex aequo et bono* de 10.000 euros en réparation de son préjudice moral ;

- voir les parties défenderesses s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à lui payer le montant de 15.000 euros ;
- voir les parties défenderesses s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros ;
- voir les parties défenderesses s'entendre condamner aux frais et dépens de l'instance et en voir ordonner la distraction au profit de Maître Mario DI STEFANO qui la demande et affirme en avoir fait l'avance ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement, nonobstant opposition ou appel, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

A l'appui de sa demande, **A)** fait exposer que suivant compromis de vente daté du 24 mars 2015 et enregistré le 26 mai 2016, elle a acquis de la part des consorts **B)** un appartement situé dans un immeuble en copropriété sis à L-(...), inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section HoE de (...), sous le numéro (...), lieu-dit « (...) », place (occupée), bâtiment en habitation, d'une contenance de 5 ares 98 centiares, pour le prix de 140.000 euros.

Aux termes du compromis de vente, l'acte notarié de vente aurait dû être passé au plus tard deux mois après l'accomplissement de la clause suspensive relative à l'octroi d'un prêt bancaire.

Sur demande de **D)**, veuve **B2)**, du 28 avril 2015, la requérante aurait, par courrier recommandé du 29 avril 2015, notifié la lettre de sa banque lui octroyant le prêt nécessaire au financement du bien immobilier, objet du compromis de vente.

La signature de l'acte notarié de vente aurait donc dû se faire au plus tard le 29 juin 2015.

En date du 16 juin 2015, la requérante aurait contacté le notaire Joëlle BADEN, qui l'aurait informée que l'acte ne pourrait être passé avant le mois de juillet 2015. La requérante aurait donc entendu rédiger un avenant au compromis de vente afin de reporter la date de la signature de l'acte notarié ; cet avenant serait cependant resté lettre morte de la part des assignées.

Devant la résistance passive des défenderesses, la requérante les aurait sommées par lettre recommandée du 30 mai 2016 de s'exécuter conformément aux dispositions du compromis de vente.

La requérante donne encore à considérer qu'elle aurait vécu depuis 1976 dans l'appartement litigieux avec son compagnon feu **B2**) et qu'elle aurait pris soin de lui pendant sa maladie jusqu'à son décès. Suite au décès de celui-ci, elle aurait continué à vivre dans l'appartement en parfait accord avec les assignées. Cependant, en date du 3 mars 2016, celles-ci lui auraient demandé, d'une part, les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales ainsi que la copie de la police d'assurance de l'immeuble et, d'autre part, pour la première fois depuis 8 ans, une indemnité d'occupation pour privation de la libre disposition des lieux. En date du 24 mars 2016, les assignées auraient requis judiciairement son déguerpissement des lieux.

En droit, **A)** demande à voir constater que le compromis de vente signé entre parties est valable et définitif. Elle demande à ce que le présent jugement vaille vente, sinon à voir ordonner l'exécution forcée du compromis.

A titre subsidiaire, elle demande la résolution judiciaire du compromis de vente aux torts des assignées en application de l'article 1184 du Code Civil, ainsi que l'allocation de dommages et intérêts pour perte de chance, pour préjudice financier, pour préjudice moral et pour les honoraires d'avocat exposés.

Les **consorts B)** concluent au débouté de la demande adverse et demandent à voir dire nul le compromis du 24 mars 2015 pour ne pas avoir été signé par les deux copropriétaires et à défaut de procuration annexée audit compromis.

Le compromis serait encore nul pour dol en application de l'article 1116 du Code Civil.

Les consorts **B)** concluent à titre subsidiaire à la caducité du compromis pour non-réalisation de la condition suspensive.

A titre encore plus subsidiaire, il y aurait lieu de constater que les critères de la lésion pour erreur sur la valeur, prévus à l'article 1674 du Code Civil, sont remplis.

Les assignées formulent une demande reconventionnelle en condamnation de la requérante à leur payer la somme de 14.000 euros correspondant à la clause pénale à hauteur de 10 % du prix de vente, alors qu'elle aurait agi fautivement en ne s'étant pas tenue aux clauses du compromis de vente. Elles basent cette demande sur les articles 1147 et suivants du Code Civil.

Les assignées sollicitent par ailleurs la condamnation de la requérante à leur payer à chacune la somme de 50.000 euros pour procédure abusive et

vexatoire, sinon pour préjudice moral, sur le fondement des articles 1382 et suivants du Code Civil.

Elles demandent enfin la condamnation de la requérante au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Il est constant en cause que les assignées **B1)**, épouse **C)**, et **D)**, veuve **B2)**, se trouvent en indivision concernant l'appartement sis dans un immeuble à L-(...), comme suite au décès de feu **B2)** le 9 mars 2008.

Le litige entre **A)** et les consorts **B)** trouve sa source dans un compromis de vente du 24 mars 2015 portant sur l'acquisition par la requérante du prédit appartement sis à L-(...) pour le prix de 140.000 euros.

La requérante demande à voir dire que le compromis de vente du 24 mars 2015 est valable et qu'il sort ses pleins effets et, en conséquence, à voir dire que le présent jugement vaut acte vente, sinon à voir ordonner son exécution forcée.

Les consorts **B)** s'opposent à la demande de la requérante en faisant valoir en premier lieu que le compromis de vente serait nul pour ne pas avoir été signé par les deux copropriétaires et à défaut de procuration annexée au compromis.

Les consorts **B)** font précisément valoir que le compromis de vente n'aurait été signé qu'entre **D)**, veuve **B2)**, et **A)**. **B1)**, épouse **C)**, copropriétaire de l'appartement litigieux, n'aurait pas signé le compromis. Sa mère, **D)**, veuve **B2)**, aurait signé au nom de sa fille avec la mention « pour », ceci alors qu'aucun mandat écrit, pourtant obligatoire en la matière, n'ait été annexé au compromis de vente.

Les consorts **B)** estiment en conséquence que le compromis de vente n'aurait pas été valablement formé, faute de signature par l'assignée **B1)**, épouse **C)** et faute de représentation valable de celle-ci lors de la signature dudit compromis.

Tel qu'indiqué ci-avant, les consorts **B)** se trouvent en indivision concernant l'appartement laissé par feu **B2)** suite à son décès.

Le Tribunal constate à l'analyse du compromis de vente du 24 mars 2015

qu'il stipule qu'il a été passé entre, d'une part, **A)** en sa qualité d'acquéreur et, d'autre part, les deux assignées en leur qualité de vendeur « pour moitié indivise chacune ». Au bas du compromis figure, d'une part, la signature de la requérante et, d'autre part, deux fois la signature de l'assignée **D)**, veuve **B2)**, l'une à titre personnel et l'autre étant précédée de la mention « pour **C)** ».

Il est constant en cause que l'assignée **B1)**, épouse **C)**, n'a pas signé le compromis de vente.

L'article 815-3 du Code Civil dispose que :

*« 1° Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.*

*2° Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux ».*

Il s'ensuit que la vente d'un immeuble en indivision requiert le consentement de tous les indivisaires et qu'un mandat spécial est requis pour les actes de disposition effectués par l'un des indivisaires pour le compte d'un autre indivisaire.

Ainsi, lorsqu'il est établi que la vente devait porter, dans l'intention commune des parties, sur l'intégralité du bien et non sur la seule quote-part du vendeur d'une propriété indivise, les obligations réciproques devant découler du contrat étaient nécessairement subordonnées à l'engagement des autres indivisaires. Si celui-ci n'intervient pas, l'acte voulu par les parties ne peut se former, mais il ne saurait être requalifié en cession de quote-part sans méconnaître la volonté commune des parties. L'acte doit donc être déclaré nul dans son intégralité, voire inexistant (Jurisclasseur civil, articles 815 à 815-18, fascicule 20, n° 103).

En l'espèce, il est constant en cause que l'objet du compromis était l'appartement en sa totalité et non seulement une quote-part de celui-ci.

Lorsqu'il est question de l'aliénation de la chose indivise par un seul indivisaire, elle est sans effet à l'égard des autres copropriétaires, sauf

existence d'un mandat spécial, ratification ou possibilité d'invoquer la gestion d'affaires ou encore la très rare théorie du mandat apparent (Jurisclasseur, droit civil, art. 1984 à 1990, fasc. 20 : mandat : conditions de validité, n°15).

Il s'agit dès lors de savoir si **B1**), épouse **C**), a donné mandat spécial à **D**), veuve **B2**), pour disposer du bien, puisque c'est cette dernière qui a signé au bas du compromis de vente.

Le mandat spécial, lorsqu'il est nécessaire, doit indiquer précisément l'opération que le mandataire est habilité à conclure au nom et pour le compte du mandant.

En l'espèce, un tel mandat fait défaut.

En l'absence de mandat spécial, se pose la question si l'acte conclu a été ratifié par le représenté.

Conformément à l'article 1998 alinéa 2 du Code Civil, un acte juridique originairement accompli sans pouvoir par un représentant peut être ratifié, par la suite, par le représenté. La ratification a un effet rétroactif et valide l'acte accompli à la date de son accomplissement, à moins que l'acte ait dû être accompli dans un délai déterminé et que la ratification ne soit intervenue que postérieurement à l'expiration de ce délai. Dans ce cas, en effet, les tiers concernés ont un droit acquis à l'invalidité de l'acte, droit qui ne peut plus être remis en cause par une ratification tardive.

Le mandant peut dès lors ratifier expressément ou tacitement les actes accomplis en dépassement de pouvoirs du mandataire. Que le mandat soit nul ou inexistant, la ratification peut faire renaître les effets d'une représentation (Jurisclasseur civil article 1991 à 2002, Fasc. 20 : verbo mandat : ratification).

Il est admis que cette disposition s'applique tant en cas de dépassement de mandat qu'en cas d'absence totale de mandat. D'après les propres termes du prédit article, la ratification peut être expresse ou tacite, mais pour qu'elle soit valable, il faut que deux conditions de fond soient établies, à savoir la connaissance par le prétendu mandant de l'acte conclu par le prétendu mandataire en dehors de ses pouvoirs et sa volonté certaine de s'approprier cet acte (Jurisclasseur, droit civil, art. 1991 à 2002, fasc. 20, n° 39 et s.).

La forme de la ratification importe peu. Elle peut être expresse ou tacite. Cette ratification peut résulter de tous actes, faits et circonstances qui manifestent de la part du mandant, la volonté certaine de ratifier.

(cf TAL, 6 juillet 2011, n°126586 du rôle)

Les juges apprécient souverainement les faits et les circonstances d'où peut résulter la ratification (cf Cour d'appel, 28 novembre 2007, 31410 du rôle)

Force est de relever qu'en l'espèce, aucune ratification expresse ou tacite dans le chef de l'assignée **B1**), épouse **C**), n'est ni documentée, ni même alléguée.

Il faut en effet constater qu'il n'appert d'aucune des pièces versées en cause que **B1**), épouse **C**), ait eu connaissance du compromis comme suite à sa signature. Même à supposer que tel était le cas, il faut constater qu'il ne résulte d'aucune pièce qu'elle ait entendu s'approprier le compromis litigieux.

Il faut au contraire retenir, tel que cela en résulte des explications fournies par les consorts **B**), qu'elles avaient déjà contesté la validité du compromis en question dans le cadre de l'instance introduite par elles devant le Juge de Paix en matière d'occupation sans droit, ni titre en date du 24 mars 2016, ce dernier s'étant cependant déclaré incompetent pour connaître de la validité du compromis.

En conclusion, aucun mandat spécial n'a été donné par **B1**), épouse **C**) à sa mère pour la signature du compromis de vente litigieux et aucune ratification n'est intervenue postérieurement à la signature de celui-ci par **D**), veuve **B2**).

Reste à savoir si la théorie du mandat apparent peut être retenue en l'espèce.

La requérante soutient à cet égard que toutes les circonstances entourant la signature du compromis de vente du 24 mars 2015 concourent à faire admettre que **D**), veuve **B2**), a agi comme mandataire et qu'elle a voulu lui faire croire qu'elle était bien le mandataire de sa fille.

Le Tribunal se doit de rappeler que si la théorie du mandat apparent peut être invoquée en matière d'aliénation par un indivisaire seul d'un bien immeuble indivis, il reste qu'il est cependant admis que cette théorie ne doit pas être admise facilement. En effet, une application facile du mandat apparent à propos des actes de disposition des droits indivis aboutirait pratiquement à négliger le principe de l'article 815-3 du Code Civil.

Il convient de rappeler par ailleurs que la théorie du mandat apparent n'est appliquée que comme *ultima ratio* (Jurisclasseur civil, Art. 1991 à 2002, fasc. 50, n° 60).

Les conditions du mandat apparent doivent être remplies au moment de la conclusion du contrat.

Pour que la théorie du mandat apparent puisse trouver à s'appliquer, il faut que la croyance de celui qui invoque à son profit cette théorie, aux pouvoirs de mandataire de celui avec qui il traite, soit légitime. Pour que cette croyance soit légitime, il faut à la fois qu'il y ait eu apparence de mandat et que les circonstances aient autorisé celui qui se prévaut de la théorie à ne pas vérifier la réalité des pouvoirs du mandataire apparent (cf. Cour 13 janvier 1998, 30, 465).

La charge de la preuve que les conditions de l'apparence sont remplies incombe à celui qui se prévaut de l'apparence, en l'occurrence à **A**).

En l'occurrence, la requérante reste en défaut de préciser quelles circonstances seraient de nature à établir qu'il y ait eu apparence de mandat, justifiant qu'elle n'ait pas vérifié la réalité des pouvoirs de l'assignée **D**), veuve **B2**).

S'il est vrai que **B1**), épouse **C**), est la fille de **D**), veuve **B2**) et que cette dernière a signé avec la mention « pour **C** », ces seuls éléments ne sauraient suffire à faire admettre la théorie du mandat apparent.

Il faut encore ajouter que la requérante n'allègue, ni n'établit s'être enquis auprès de **D**), veuve **B2**), de l'existence d'un mandat spécial de la part de sa fille.

Force est encore de relever qu'il ne résulte d'aucune pièce soumise en cause que **B1**), épouse **C**), ait été mise au courant du compromis en question et de sa signature ou qu'elle ait participé à des négociations ou à des discussions concernant la vente en question avec la requérante, qui pourraient faire admettre que la requérante aurait pu légitimement croire que **D**), veuve **B2**), ait reçu mandat de la part de sa fille pour la signature du compromis.

En conséquence, aucun mandat apparent n'est à retenir en l'espèce.

En conclusion de tous les développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que le compromis de vente du 24 mars 2015 est nul.

Il s'ensuit que la demande de la requérante est à abjurer dans tous ses chefs, dans la mesure où chacun des chefs de demande requièrent l'existence d'un compromis de vente valablement conclu.

La demande reconventionnelle des consorts **B)** en condamnation de la requérante à leur payer le montant de 14.000 euros à titre de résiliation fautive du compromis par la requérante est de même devenue sans objet, eu égard à la nullité dudit compromis.

S'agissant de la demande reconventionnelle des consorts **B)** en condamnation de la requérante à leur payer à chacune le montant de 50.000 euros pour procédure abusive et vexatoire, sinon pour préjudice moral, sur base des articles 1382 et 1383 du Code Civil, elles font valoir que la présente procédure n'aurait été introduite que dans le but de faire céder l'assignée **B1)**, épouse **C)**, qui serait affectée d'un cancer en stade avancé, et l'assignée **D)**, veuve **B2)**, qui serait âgée. Il faudrait en outre constater que les montants sollicités par la requérante sont exorbitants et non usuels, dans le simple but de faire céder les assignées avant jugement.

La requérante conteste que les critères d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire soient remplis en l'espèce.

Dans la mesure où l'article 6-1 du Code Civil est le texte de base spécifique en matière d'abus du droit d'agir en justice, c'est sous cet aspect que la demande des assignées formulée à ce titre est à analyser.

L'article 6-1 du Code Civil dispose que « *Tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

Il est admis qu'en matière d'abus de droits processuels, un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires: d'une part, la liberté de recourir à la justice de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés *ipso facto* comme ayant commis un abus (Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull. Civ, I, no 175; Soc. 7.1.1955, Gaz.Pal. 1955.1.182; Civ. 2E,

19.4.1958, Bull. Civ. II, no 260; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395; Civ. 2E, 24.6.1987, Bull. Civ. II, no 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur (Rép. Civ Dalloz, verbo abus de droit, no 119 et suivants).

En l'espèce, si la requérante échoue dans son action, ceci ne la constitue pas en faute de ce seul fait. Il faut encore relever qu'il ne se trouve pas établi en cause que la requérante ait introduit la présente procédure afin de faire pression sur les assignées. Il convient en conséquence de rejeter cette demande pour ne pas être fondée.

Pour le cas où il ne serait pas fait droit à leur demande en obtention d'une procédure abusive et vexatoire, les assignées entendent obtenir une indemnité pour préjudice moral. Elles font valoir à ce propos que la présente procédure n'aurait été introduite par la requérante qu'afin de les mettre sous pression et de les faire céder. Elles basent cette demande sur les articles 1382 et 1383 du Code Civil.

Les consorts **B)** ne prouvent pas que l'unique intention de **A)** ait été celle de les intimider par son action judiciaire afin qu'elles acceptent de se conformer au compromis

Il faut relever que **A)** était en droit d'agir en exécution forcée du compromis litigieux. Cette action en justice ne pouvait dès lors l'avoir constituée en faute et avoir causé un préjudice moral aux consorts **B)**.

En conséquence, la demande des assignées en indemnisation d'un préjudice moral est à rejeter pour ne pas être fondée.

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 (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des consorts **B)** l'entièreté des frais exposés par elles et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la requérante à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

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

### PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelles en la forme,

dit que le compromis du 24 mars 2015 est nul,

partant, déclare non fondée en tous ses chefs la demande principale formulée par **A)**,

en déboute,

dit sans objet la demande reconventionnelle de **B1)**, épouse **C)**, et de **D)**, veuve **B2)** en condamnation de **A)** en paiement du montant de 14.000 euros à titre de résiliation fautive du compromis de vente,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de **B1)**, épouse **C)**, et de **D)**, veuve **B2)** en obtention chacune d'une indemnité de 50.000 euros à titre de procédure abusive et vexatoire,

en déboute,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de **B1)**, épouse **C)**, et de **D)**, veuve **B2)** en obtention chacune d'une indemnité de 50.000 euros à titre de préjudice moral,

en déboute,

déclare non fondée la demande de **A)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

en déboute,

déclare fondée la demande de **B1**), épouse **C**), et de **D**), veuve **B2**), en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile à concurrence du montant de 1.000 euros,

partant condamne **A**) à payer le montant de 1.000 euros à **B1**), épouse **C**), et à **D**), veuve **B2**),

condamne **A**) aux frais et dépens de l'instance.