

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00171 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, quinze décembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2018-08461 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

1.) PERSONNE1.), cultivateur, et son épouse

2.) PERSONNE2.), salariée,
demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 11 décembre 2018,

parties défenderesses sur reconvention,

ayant initialement comparu par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, puis par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1.) PERSONNE3.), cultivateur, et son épouse

2.) PERSONNE4.), cultivatrice,
demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit NILLES,

parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

En présence de :

PERSONNE5.), cultivateur, demeurant à L-ADRESSE3.),

intervenant volontairement aux termes d'une requête en intervention volontaire du 26 septembre 2019,

comparant par Maître Nicky STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 26 mai 2023.

Entendu Monsieur le premier juge Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 3 novembre 2023.

Vu les conclusions de Maître Alain GROSS.

Vu les conclusions de Maître David GROSS.

Vu les conclusions de Maître Christian BOCK, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Nicky STOFFEL, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 3 novembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Les faits et antécédents procéduraux, tels qu'ils résultent de l'assignation ainsi que des pièces et conclusions échangées en cours d'instance, peuvent se résumer comme suit :

Les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.), en tant qu'acquéreurs et les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.), en tant que vendeurs, ont signé en date du 31 août 2018 un compromis de vente portant sur « *une maison avec étables sise à L-ADRESSE4.) (+ annexe 1 – voir plan cadastral) inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.) sub numéro NUMERO1.) d'une contenance de 8a 80ca section D de ADRESSE6.)* » moyennant le prix de 400.000 euros.

Aux termes de leur assignation du 11 décembre 2018, les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) sollicitent l'exécution forcée dudit compromis, sinon à voir prononcer sa résolution du compromis litigieux aux torts des époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) avec l'allocation de dommages et intérêts en application de la clause pénale stipulée audit compromis.

Les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) ont soulevé la nullité du compromis litigieux pour erreur, sinon pour dol eu égard à l'état de santé de PERSONNE6.) au moment de la signature du compromis litigieux.

PERSONNE5.), fils des époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.), a fait une intervention volontaire, dont la recevabilité a été contestée par les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) et a à son tour soulevé la nullité de la vente. Le compromis litigieux porterait sur un immeuble qui ferait partie intégrante de son exploitation agricole et porterait sur un bien lui appartenant. Subsidiairement, il y aurait lieu de prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente.

Par jugement numéro 2021TALCH11/00025 rendu en date du 5 février 2021, le Tribunal a, avant tout autre progrès en cause, invité les parties :

- à verser un extrait cadastral actuel de la parcelle numéro NUMERO1.),
- à verser le plan cadastral annexé au compromis de vente litigieux du 31 août 2018,
- de prendre position quant au projet de morcellement ALIAS1.) (pièce n° 8 de Maître GROSS),

et invité PERSONNE5.) à préciser, pièces à l'appui, la localisation des lieux et des bâtiments, essentiellement du hangar mentionné dans ses conclusions.

Suite au jugement interlocutoire, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont versé le plan cadastral annexé au compromis de vente litigieux, qui se présente comme suit :

FICHIER1.)

Actuellement, le plan cadastral se présente de la manière suivante :

FICHIER2.)

La parcelle numéro NUMERO1.), mentionnée dans l'annexe du compromis de vente litigieux, a été remplacée par deux nouvelles parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.).

Par jugement numéro 2022TALCH11/00064 rendu en date du 20 mai 2022, le Tribunal :

- a déclaré recevable l'intervention volontaire de PERSONNE5.),
- a, avant tout autre progrès en cause, fixé l'affaire à la conférence de mise en état du 17 juin 2022 à 15.00 heures, salle TL 1.07 du Tribunal, Cité judiciaire.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Suite à la conférence de mise en état tenue en date du 17 juin 2022, les **époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.)** maintiennent que les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) auraient violé leurs obligations contractuelles.

Les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient été dans l'ignorance de l'état de santé de PERSONNE6.) et contestent tout reproche quant à un abus relatif à cet état de santé, qui serait d'ailleurs contesté en soi. D'ailleurs, PERSONNE4.) aurait également signé le compromis de vente litigieux.

En outre, les parties auraient signé un autre compromis en date du 9 août 2018 portant sur trois terrains à bâtir sis à ADRESSE6.). L'acte notarié de vente aurait été signé pardevant le notaire Maître Paul BETTINGEN en date du 18 octobre 2018.

Quelques jours après le 9 août 2018, les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) seraient revenus vers eux pour leur proposer la vente des immeubles faisant l'objet du compromis litigieux. Les parties auraient finalisé leur accord par la signature du compromis de vente le 31 août 2018.

Les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) indiquent qu'à s'en tenir à la version des époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) quant à l'état de santé de PERSONNE6.), celui-ci aurait été parfaitement à même de signer le compromis de vente du 9 août 2018, respectivement l'acte notarié y relatif le 18 octobre 2018, mais aurait été dans l'incapacité de signer le compromis de vente litigieux du 31 août 2018. Cette chronologie des faits mettrait à mal les développements des époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.).

Quant au plan cadastral annexé au compromis litigieux, ils indiquent que les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) seraient propriétaires de la parcelle numéro NUMERO3.) (anciennement la parcelle numéro NUMERO1.)), tandis que PERSONNE5.) serait propriétaire de la parcelle numéro NUMERO4.) sur lequel se situe la bande de terrain dénommée « annexe 1 ».

PERSONNE5.), intervenant volontaire, aurait nécessairement donné son accord exprès à la vente de la bande de terrain « annexe 1 » et il ne pourrait, en tout état de cause, pas s'opposer à la vente de la parcelle numéro NUMERO3.), dont il n'est pas propriétaire.

Les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) maintiennent qu'ils « *renoncent, sans reconnaissance préjudiciable aucune, et à titre subsidiaire, à l'acquisition de la bande de terrain dénommée « annexe 1 » de la parcelle numéro NUMERO4.), dans la seule hypothèse, quod non, où l'intervention volontaire de PERSONNE5.) aurait pour but de s'opposer à la vente de la prédite bande de terrain* ».

En leur qualité de vendeurs, les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) ne pourraient solliciter la nullité d'un acte pour, en connaissance de cause, avoir vendu la chose d'autrui.

En droit, les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) renvoient aux dispositions de l'article 1184 du Code civil pour solliciter l'exécution forcée du compromis litigieux.

À titre subsidiaire, ils sollicitent la résolution judiciaire du compromis avec allocation du montant de 40.000 euros, tel que prévu à la clause pénale figurant au compromis du 31 août 2018, principalement sur base de la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle des vendeurs.

Les **époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.)** indiquent que PERSONNE6.) aurait une santé très fragile et qu'il souffrirait de problèmes de santé « assez graves ». Ainsi, le 1^{er} mai 2018, il aurait fait une attaque d'apoplexie, soit un accident cardiovasculaire avec hémorragie intracérébrale. Les médecins auraient été contraints de le plonger dans un coma artificiel afin d'essayer de limiter les lésions neurologiques et éviter des répercussions supplémentaires.

Cette phase de coma artificiel aurait duré plus de 7 semaines. Le 13 août 2018, il aurait été réveillé et transféré à la HÔPITAL1.), alors qu'il aurait souffert d'insuffisance respiratoire, en sus de plusieurs complications liées à l'AVC.

Ce serait dans ce contexte d'hospitalisation et de maladie que le compromis litigieux aurait été signé.

Les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) indiquent que PERSONNE6.) et PERSONNE5.) auraient signé un contrat d'exploitation agricole le 1^{er} mars 1998. PERSONNE5.) exploiterait la ferme familiale au nom et pour le compte de la société « SOCIETE1.) ». Or, l'objet du compromis litigieux ferait partie intégrante de l'exploitation agricole de PERSONNE5.).

Sur la parcelle numéro NUMERO3.) (anciennement numéro NUMERO1.) se trouverait l'ancienne maison d'habitation, qui servirait actuellement comme dépôt de meubles.

La partie en « L » serait l'étable avec le hangar attenant et serait utilisée pour le stockage de céréales. Le côté sud serait utilisé pour le stockage des machines et de l'engrais.

Sur la partie dénommée « annexe 1 » se trouverait une ancienne étable. Sur l'extrait cadastral annexé au compromis, une ligne aurait été tirée en prolongation du bâtiment se trouvant sur la parcelle numéro NUMERO3.) et qui passerait au milieu, par sa longueur, de cette ancienne étable. Ceci serait inacceptable et démontrerait que le compromis litigieux ne pourrait être exécuté.

Il se poserait dès lors un problème de détermination de l'objet susceptible d'être vendu. Le compromis litigieux serait dès lors nul pour absence d'objet qui n'aurait jamais été déterminé, ni déterminable face à l'interprétation divergente des parties.

En droit, les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) font valoir qu'au moment de la signature du compromis, PERSONNE6.) aurait toujours été hospitalisé et son état de santé aurait toujours été instable.

Ils sollicitent ainsi l'annulation du compromis de vente, principalement pour cause d'erreur, subsidiairement pour dol et plus subsidiairement encore sur base de l'article 489 du Code civil.

Quant à l'erreur, les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) font valoir que PERSONNE6.), qui serait à peine sorti d'un coma artificiel et des soins intensifs, n'aurait jamais eu l'intention de vendre le bien objet du compromis, respectivement n'aurait jamais donné son consentement. Il n'aurait pas compris l'ampleur et la

signification de sa signature sur le compromis de vente. Dans la mesure où l'erreur porterait sur l'objet même de la vente, il y aurait erreur-obstacle faisant obstacle à la rencontre des consentements.

Quant au dol, les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) font valoir que les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) auraient été parfaitement au courant de l'état de santé de PERSONNE6.). Ils auraient ainsi profité de sa vulnérabilité pour lui faire signer le compromis au plus vite. La pression exercée par les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) sur PERSONNE6.) aurait servi à le tromper.

Quant à l'article 489 du Code civil, ils font valoir que l'insanité d'esprit au sens de cet article comprendrait toutes les variétés d'affections mentales par l'effet desquelles l'intelligence d'une personne est obnubilée ou sa faculté de discernement dérégulée. Ils renvoient à un arrêt de la Cour d'appel du 7 mai 2008, rôle n° 25300, selon lequel chaque fois que le résultat des recherches pourrait laisser présumer que l'auteur d'un acte n'aurait pas été sain d'esprit avant et après l'établissement de l'acte litigieux, il y aurait présomption d'insanité d'esprit au moment-même de la confection dudit acte.

Or, il serait établi sur base des éléments au dossier que PERSONNE6.) ne saurait être considéré comme ayant disposé de toutes ses facultés, aussi bien durant la période avant la signature du compromis de vente litigieux qu'au moment de la signature même.

PERSONNE4.) aurait été, quant à elle, totalement dépassée par la situation, effrayée de perdre son mari.

Les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) auraient parfaitement connu l'état de santé de PERSONNE6.) et les peurs de PERSONNE4.) et auraient profité de la situation pour la pousser à signer au plus vite le compromis de vente.

PERSONNE5.) demande, quant à lui, la nullité du compromis litigieux en renvoyant à l'article 35bis de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, telle que modifiée par la loi du 2 juillet 2018, alors qu'il n'aurait pas été informé de la vente de la maison avec étables. Il précise que sur les terrains objets du compromis de vente se trouveraient des stocks ainsi que du bétail, qui feraient partie de l'exploitation agricole menée avec son père PERSONNE6.). Serait

également visé un hangar qui, s'il était vendu, serait coupé en deux et ne pourrait plus être utilisé en tant que hangar pour des véhicules agricoles. Cette vente créerait pour lui une impossibilité de poursuivre son activité agricole sur ce site.

Il demande encore la nullité de la vente sur base de l'article 1599 du Code civil, alors qu'une partie des terrains sur lesquels porte le compromis litigieux lui appartiendrait selon un acte de donation du 8 mai 2012.

Quant aux moyens de nullité du compromis invoqués par les parties adverses, les **époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.)** contestent que l'état de santé de PERSONNE6.) aurait été « *instable* », tel qu'allégué par les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.).

Quant à l'article 1110 du Code civil, les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) concluent qu'il n'existerait en l'espèce ni d'erreur sur la nature du compromis, ni d'erreur sur l'objet du contrat. Les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) auraient soudainement changé d'avis et refuseraient depuis lors de passer acte sans aucune justification.

Quant à l'article 1116 du même code, ils concluent qu'outre le fait que l'état de santé fragile de PERSONNE6.) ne serait pas établi, les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) resteraient en défaut de prouver en quoi auraient consisté les prétendues manœuvres frauduleuses pratiquées en vue d'obtenir la signature du compromis litigieux.

Les demandes en annulation pour erreur, sinon dol seraient dès lors à rejeter.

Quant à l'article 489 du Code civil, les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) contestent que PERSONNE6.) aurait souffert d'une insanité d'esprit tel qu'allégué par les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.). Ces derniers resteraient en défaut de prouver l'existence d'un trouble mental dans le chef de PERSONNE6.) au moment de l'acte.

Quant à l'intervention volontaire de PERSONNE5.), les époux PERSONNE1.) - PERSONNE2.) font valoir que ni le contrat civil conclu entre PERSONNE6.) et son fils Paul, ni l'acte de donation du 8 mai 2012 n'auraient une incidence sur le présent litige. Ce serait à tort que les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) et

PERSONNE5.) feraient valoir que ce dernier aurait reçu par donation une prétendue partie des terrains ayant été rajoutée dans le projet de morcellement, objet du compromis de vente. L'acte de donation du 8 mai 2012 ne mentionnerait en effet nullement la parcelle numéro NUMERO1.).

Le hangar mentionné par PERSONNE5.) n'aurait aucun lien direct ou indirect avec l'objet du compromis de vente litigieux.

L'article 35bis de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, telle que modifiée par la loi du 2 juillet 2018, n'aurait en outre pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

L'intervention volontaire de PERSONNE5.) serait dès lors non fondée, alors que l'intérêt de ce dernier serait inexistant, voire fantaisiste.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant au moyen de nullité du compromis de vente sur base de l'article 489 du Code civil

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu le moyen de nullité du compromis litigieux invoqué par les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.) sur base de l'article 489 du Code civil.

Conformément à l'article 489 du Code civil, il est de principe que pour faire un acte valable, il faut être sain d'esprit.

Pour qu'un contrat puisse valablement se former, il faut dès lors que le consentement émane d'une personne qui est en mesure d'émettre une volonté véritable. Si l'une des parties se trouve dans un état qui ne lui permet pas de se rendre compte de la portée de ses actes, le contrat est nul.

Le plus souvent, le problème de l'insanité d'esprit est réglé par les dispositions qui ont trait à la capacité juridique. En effet, aux termes de l'article 1124 du Code civil, qui prévoit une exception au principe posé par l'article 1123 suivant lequel toute personne peut contracter si elle n'en est pas déclarée incapable par la loi, les mineurs non émancipés et les majeurs protégés sont frappés d'une incapacité de

contracter et soumis de ce chef à des règles de protection particulières prévues aux articles 488 et suivants du Code civil.

Il peut cependant arriver qu'une personne juridiquement capable soit néanmoins hors d'état de se rendre compte de la portée de ses actes et par là même d'émettre un véritable consentement. Ainsi en va-t-il de celui qui, étant illettré, ne peut comprendre la signification de ce qu'il signe. Ainsi, en va-t-il aussi de celui dont les facultés mentales sont durablement altérées, mais qui n'a fait encore l'objet d'aucune mesure de protection. Ainsi en va-t-il enfin de celui dont les facultés mentales sont passagèrement altérées par l'usage de la drogue ou de l'alcool. Aucune volonté réelle n'habitant leur déclaration de volonté, il y a absence de consentement. Le contrat ne peut valablement se former (Fr. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, Les obligations, Dalloz, 8ème édition, n°99).

En l'espèce, il n'est pas établi, ni même allégué que lors de la signature du compromis du 31 août 2018, PERSONNE6.) n'aurait pas joui de la pleine capacité civile.

La lucidité et la santé mentale d'une personne, non interdite, ni internée, étant présumées, il appartient au demandeur en nullité de démontrer l'absence de volonté consciente au moment de la conclusion du contrat.

Il appartient ainsi aux époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) d'établir qu'au moment de la signature du compromis du 31 août 2018, PERSONNE6.) était atteint d'un trouble mental.

La jurisprudence définit le trouble mental comme une altération des facultés intellectuelles ne permettant plus d'agir avec discernement, avec lucidité. Peu importe la notoriété du trouble ou la durée du trouble, qu'il soit habituel ou occasionnel. Peu importe surtout l'origine du trouble, qu'il ait une cause purement psychique ou bien encore une cause physiologique. L'important est que l'altération des facultés mentales soit assez grave pour supprimer la faculté de discernement, cet état pouvant comprendre toutes les variétés d'affections mentales par l'effet desquelles l'intelligence du disposant aurait été obnubilée ou sa faculté de discernement gravement dérégulée.

Il revient ainsi toujours au demandeur en nullité de démontrer, dans telle ou telle circonstance particulière, l'altération grave, voire l'abolition du discernement même. Plus précisément, il doit rapporter la preuve de l'incompatibilité entre l'état mental allégué et l'existence d'une volonté lucide que requiert la validité de l'acte concerné. C'est ainsi que tous les troubles ne permettent pas d'obtenir la nullité.

Le trouble mental, son existence et sa gravité, questions de fait, relèvent de l'appréciation souveraine des juges du fond.

Il ne suffit cependant pas de rapporter la preuve de l'existence d'un trouble mental, encore faut-il démontrer que ce trouble a existé au moment de la passation de l'acte.

Lorsque plusieurs actes se sont succédés dans le temps, parfois sur plusieurs mois, il convient, afin d'anéantir l'opération juridique en son entier, de rapporter la preuve de l'existence du trouble mental au moment de chaque acte concerné. (cf. JurisClasseur Civil, Art. 414-1 à 414-3, Fasc. 20 : Majeurs protégés – Dispositions indépendantes de toute protection, n°57 et s.).

Il est de jurisprudence constante qu'un simple état de faiblesse intellectuelle, respectivement une simple faiblesse d'esprit ne sont pas suffisamment graves pour entraîner la perte de la faculté de discernement et justifier ainsi l'annulation d'un acte juridique. Il a ainsi notamment été jugé qu'une altération des capacités intellectuelles et un niveau intellectuel générant un affaiblissement des capacités de compréhension de la réalité d'un engagement contractuel, qui peut certes rendre suggestible le débiteur, ne saurait néanmoins suffire à caractériser l'insanité d'esprit (CA Aix-en-Provence, 09.05.2007, JurisData n° 2007-342724).

En l'espèce, les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) font valoir que PERSONNE6.) aurait été hospitalisé pendant de longues semaines en raison d'une attaque cérébrale. Après être sorti du coma, il aurait été admis en soins intensifs le 13 août 2018 et cela jusqu'en novembre 2018. Il aurait ensuite été transféré vers le service de soins palliatifs, où il aurait été soigné du 5 novembre au 2 avril 2019. Il aurait ensuite été transféré pour environ sept semaines à l'HÔPITAL2.).

Son intelligence et ses facultés de discernement auraient été déficientes, sinon altérés au moment de la signature du compromis de vente du 31 août 2018.

À l'appui de leur moyen, ils versent plusieurs certificats.

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) y opposent que les certificats d'hospitalisation versés en cause ne suffiraient pas à eux seuls pour établir l'existence d'un état de démence dans le chef de PERSONNE6.).

Le Tribunal constate qu'il résulte d'un certificat du 15 juin 2018 que PERSONNE6.) avait été hospitalisé dans les Hôpitaux HÔPITAL3.) depuis le 1^{er} mai 2018 (pièce n° 1 de la farde n° 5 de Maître STOFFEL).

Selon un certificat du 25 septembre 2018, il avait été hospitalisé au HÔPITAL4.) à ADRESSE7.) depuis le 13 août 2018 où il a bénéficié de soins intensifs en raison d'une insuffisance respiratoire (pièce n° 2 de la farde n° 5 de Maître STOFFEL).

La CNS a pris en charge des soins palliatifs pour la période du 5 novembre 2018 au 9 décembre 2018 (pièce n° 3 de la farde n° 5 de Maître STOFFEL).

Il résulte encore d'un certificat du Docteur PERSONNE7.) du 16 mai 2019 ce qui suit :

« *Historique clinique*

- *Du 05.11.2018 au 02.04.2019 dans le service de soins palliatifs pour un état post-réanimation pour hémorragie intracérébrale sur AVC. Évolution compliquée également par la décompensation d'une cirrhose hépatique alcoolique sévère.*

[...]

Antécédents médicaux

- *Cirrhose hépatique (alcoolisme chronique)*
- *Mai 2018 à août 2018 : hémorragie capsulothalamique gauche (HRS)*

[...]

Évolution dans le service

1. Médicale :

- *Hémorragie intracérébrale sur AVC. Statut neurologique stable et sans particularité pendant le séjour à l'HIS.*

[...]

5. Neuropsychologie :

- *Évaluation cognitive et thymique : pas de troubles cognitifs. Le patient a été revu pour un soutien psychologique et il se sent tout-à-fait capable de se prendre en charge lui-même. Il ne ressent aucun manque par rapport à l'alcool et est au clair avec les aides qu'il pourra recevoir s'il le souhaitait.*

[...] » (pièce n° 1 de la farde n° 2 de Maître STOFFEL).

Le Tribunal constate que ce certificat concerne davantage les suites d'une chute avec hémorragie cérébrale du 5 novembre 2018. S'il établit certes que PERSONNE6.) a subi, au courant du mois de mai 2018, un AVC, il ne permet pas au Tribunal de se prononcer quant à l'état de santé de PERSONNE6.) à la date de la signature du compromis de vente litigieux du 31 août 2018.

En outre, l'allégation des époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) que PERSONNE6.) ne serait sorti d'un coma artificiel qu'en date du 13 août 2018 est contredit par le fait qu'ils ont signé un autre compromis de vente avec les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en date du 9 août 2018 portant sur trois parcelles sises à ADRESSE6.) (pièce n° 6 de la farde n° II de Maître GROSS). Ce compromis a d'ailleurs été exécuté, les parties ayant signé l'acte de vente notarié pardevant Maître Paul BETTINGEN le 18 octobre 2018 (pièce n° 7 de la farde n° II de Maître GROSS).

Les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) n'établissent, ni même n'allèguent que ce compromis signé le 9 août 2018, soit 3 semaines avant le compromis litigieux, aurait été remis en cause d'une quelconque manière.

Au vu des pièces versées en cause, il n'est pas établi à suffisance de droit que les facultés mentales de PERSONNE6.) aient été gravement altérées au jour de la signature du compromis de vente du 31 août 2018 suite à un AVC.

Les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) restent dès lors en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque trouble ayant aboli, sinon altéré le discernement de PERSONNE6.) au jour de la signature du compromis de vente du 31 août 2018, de sorte que leur demande en annulation ne saurait être accueillie sur cette base.

Quant au moyen de nullité du compromis de vente sur base de l'article 1599 du Code civil

Il y a ensuite lieu d'analyser le moyen de nullité du compromis litigieux invoqué par les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.), respectivement par PERSONNE5.) sur base de l'article 1599 du Code civil.

Le Tribunal relève qu'il est constant en cause que la parcelle numéro NUMERO4.), sur laquelle a été dessinée l' « annexe 1 » sur l'extrait du plan cadastral annexé au compromis litigieux, appartient à PERSONNE5.). Ce dernier n'est toutefois pas partie au compromis du 31 août 2018.

L'article 1599 dispose que « *La vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui* ».

Cette disposition vise uniquement à protéger l'acquéreur. La nullité atteignant une telle vente est une nullité relative, que seul celui-ci peut invoquer par voie d'action ou par voie d'exception. Le vendeur n'est pas recevable à demander la nullité, que ce soit par voie d'action ou par voie d'exception. Non seulement l'article 1599 du Code civil n'a pas été écrit pour le protéger, mais, en outre, l'obligation de garantie d'éviction à laquelle il est tenu lui interdit de contester la vente auprès de l'acquéreur. Le véritable propriétaire dispose, quant à lui, de l'action en revendication pour faire valoir son droit sur la chose. Il n'est toutefois recevable à exercer celle-ci qu'autant qu'il établit qu'il n'a pas consenti à la vente. Et il perd pareillement le droit de contester la vente s'il devient héritier du vendeur, puisqu'alors l'obligation de garantie à laquelle ce dernier était tenu en application de l'article 1625 du Code civil vis-à-vis de l'acquéreur lui a été transmise (Encyclopédie Dalloz : vente : formation – Olivier BARRET – Janvier 2007 (actualisation : Janvier 2019); Cass. 1re civ. 21 juin 1961, Bull. civ. I, no 330 ; Cour de cassation 31 janvier 1919, Pas. 10, p.412).

Il y a partant lieu de retenir que ni les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) en tant que vendeurs, ni PERSONNE5.) en tant que véritable propriétaire de la parcelle numéro NUMERO4.) ne peuvent se prévaloir de l'article 1599 du Code civil.

Ce moyen de nullité est partant à rejeter pour être non fondé.

Quant à la nullité du compromis tirée des vices du consentement

Les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) soulèvent la nullité du compromis pour erreur, sinon pour dol.

Conformément à l'article 1109 du Code civil, il n'y a point 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.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord le dol et ensuite, le cas échéant, l'erreur.

Quant au dol

Les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) font valoir que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) auraient été parfaitement au courant de l'état de santé de PERSONNE6.) et les auraient amenés à profiter de la vulnérabilité du vendeur en lui faisant signer au plus vite le compromis litigieux. Ainsi, les manœuvres des acquéreurs, à savoir le fait de pousser PERSONNE6.) à signer le plus rapidement possible le compromis et de lui mettre la pression, auraient servi à le tromper. Sans cette pression, PERSONNE6.) n'aurait pas signé.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il est admis que les manœuvres dolosives peuvent être constituées par un simple mensonge ou même une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence ait été motivé par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. L'auteur doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue.

Il convient de rappeler que pour que la nullité soit prononcée, il faut que l'erreur provoquée par le dol ait revêtu un caractère déterminant. Sans cette erreur, la victime de celle-ci n'aurait pas contracté. A ce dol dit principal, on oppose traditionnellement le dol dit incident, c'est-à-dire celui sans lequel la partie qui en est victime aurait néanmoins accepté de contracter, mais à des conditions différentes, par exemple à un prix plus avantageux. Selon la doctrine classique, le dol incident permettrait à celui qui s'en prévaut d'obtenir non la nullité du contrat, mais des dommages et intérêts, c'est-à-dire en fait une diminution du prix convenu.

La jurisprudence majoritaire s'en tient à l'analyse traditionnelle. Prenant appui sur la notion de dol incident, elle décide que le dol qui a conduit l'une des parties à contracter à des conditions moins favorables justifie non l'annulation du contrat, mais l'octroi de dommages et intérêts.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (cf. Droit Civil, Les obligations, Terré-Simler-Lequette, Précis Dalloz, 5e édition, p.183, no 230).

La jurisprudence admet le dol par réticence chaque fois qu'un contractant, par son silence volontaire, manque à la bonne foi sur laquelle son cocontractant est en droit de compter. Pour la rendre dolosive, encore faut-il que soit apportée la preuve du caractère intentionnel de la réticence (cf. Leçons de Droit Civil, Obligations, Théorie Générale, 9e éd., Mazeaud et Chabas, p.184, no 193).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, la charge de la preuve appartient à celui qui invoque le dol.

Dans ce cadre, il y a lieu de relever que le 9 août 2018, soit trois semaines avant le compromis litigieux, les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) et les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont conclu un autre compromis de vente qui n'a pas été remis en cause par les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.).

En outre, selon les dires mêmes des époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.), PERSONNE4.) aurait apporté le compromis pour signature à PERSONNE6.), ce dernier ayant encore été hospitalisé.

En l'espèce, une pression de la part des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) sur la personne de PERSONNE6.) n'est étayée par aucune pièce au dossier.

Des manœuvres frauduleuses ayant conduit PERSONNE6.) à signer le compromis litigieux du 31 août 2018 ne sont partant pas établies.

Le moyen de nullité tiré du dol est partant à rejeter pour être non fondé.

Quant à l'erreur

Les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) sollicitent encore l'annulation du compromis de vente du 31 août 2018 sur base de l'erreur.

Ils font valoir que PERSONNE6.) n'aurait pas eu l'intention de vendre la maison avec étables, objet du compromis litigieux. Il aurait été à l'époque de la signature du compromis une personne vulnérable, n'ayant pas eu toutes ses capacités de discernement suite à un AVC et un coma artificiel. Il n'aurait pas été à même d'apprécier la situation, respectivement d'avoir parfaitement conscience du document qui lui aurait été présenté par sa femme lors de son hospitalisation et des effets juridiques d'un tel acte. Il n'aurait tout simplement pas compris l'ampleur et la signification de sa signature sur le compromis litigieux.

Il y aurait ainsi eu erreur-obstacle.

Le Tribunal relève que l'article 1110 du Code civil dispose que « *l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention* ».

Il convient de relever qu'en dépit du caractère apparemment limitatif de l'article 1110 du Code civil prévoyant la nullité d'une convention pour erreur sur la substance de la chose qui en est l'objet, les Tribunaux prononcent parfois

l'annulation du contrat, en dehors des prévisions du texte, sur le fondement d'une erreur qu'ils ne rattachent ni à la substance, ni à la personne. Il en est ainsi dans des hypothèses où l'erreur commise est d'une gravité telle qu'elle est parfois considérée comme s'opposant à l'existence même du consentement et pour cette raison dénommée erreur-obstacle.

L'erreur-obstacle est une notion doctrinale qui trouve sa source dans le droit romain classique. Elle correspond au souci de sanctionner certaines erreurs qui, sans entrer dans les prévisions de l'article 1110 du Code civil, reposent néanmoins sur un malentendu fondamental faisant obstacle à l'existence même du consentement. Il s'agit par conséquent d'hypothèses où les contractants ne se sont pas compris.

La preuve de l'erreur est à la charge de la partie qui prétend que son consentement a été vicié.

L'erreur étant 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, 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.

Les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) invoquent essentiellement l'état de santé de PERSONNE6.) et le fait qu'il y aurait eu une représentation inexacte de la réalité qui aurait vicié son consentement.

Le Tribunal a déjà retenu, dans le cadre de la demande en nullité sur base de l'article 489 du Code civil, que les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) n'ont

pas rapporté la preuve d'un quelconque trouble ayant aboli ou altéré le discernement de PERSONNE6.) au jour de la signature du compromis de vente du 31 août 2018.

Ainsi, PERSONNE6.) ne saurait nier avoir compris la valeur d'une signature sur un compromis de vente, ayant par ailleurs déjà signé un autre compromis le 9 août 2018, soit trois semaines avant la signature du compromis litigieux.

Il y a en outre lieu de relever le fait que les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) ont expressément signé l'extrait du plan cadastral annexé au compromis de vente litigieux sur lequel figure l' « *annexe 1* » faisant l'objet de la vente ensemble avec la parcelle numéro NUMERO1.).

L'objet de la vente était ainsi clairement déterminé et les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) ne sauraient faire valoir ne pas avoir eu l'intention de vendre les terrains concernés aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

Le moyen de nullité tiré de l'erreur est partant également à rejeter pour être non fondé.

Il y a en outre lieu de rejeter la demande non autrement motivée des époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) tendant à voir ordonner une comparution personnelle des parties. Eu égard aux conclusions d'ores et déjà échangées entre parties, une comparution des parties ne serait en tout état de cause pas utile.

Quant à la nullité du compromis sur base de la loi relative au bail à ferme

PERSONNE5.) a encore soulevé la nullité du compromis du 31 août 2018 sur base de l'article 35bis de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme, telle que modifiée par la loi du 2 juillet 2018.

Celui-ci dispose ce qui suit :

« Hors le cas d'une vente par adjudication publique, le bailleur qui a l'intention de vendre une ferme entière ou une ou plusieurs parcelles doit notifier au preneur son intention de vendre. »

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la notification pour faire une offre d'achat au bailleur. La vente ne peut être consentie à un tiers avant l'expiration de ce délai.

Est nulle la vente consentie en méconnaissance des droits du preneur. »

À l'appui de son moyen de nullité, PERSONNE5.) verse un contrat de société concernant une exploitation agricole qu'il exploite avec son père PERSONNE6.) dénommée « SOCIETE1.) » (« *Gesellschaftsvertrag zwischen Vater und Sohn über die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebes* » ; pièce n° 1 de la farde n° 1 de Maître STOFFEL)

Il résulte de ce contrat qu'il est prévu que PERSONNE5.) continuera l'exploitation agricole familiale et que ce contrat vise à préparer la transmission ultérieure de cette exploitation agricole (« [...] *soll [...] die spätere Betriebsübergabe vorbereitet werden.* »). La gestion de cette exploitation est confiée aux deux associés, soit PERSONNE5.) et son père PERSONNE6.) (« *Die Geschäftsführung steht den Gesellschaftern gemeinschaftlich zu* ».)

Le Tribunal relève qu'il ne résulte toutefois pas de ce contrat de société que PERSONNE5.) et les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.), respectivement PERSONNE6.) se trouveraient dans une relation de preneur-bailleur dans le cadre d'un bail à ferme. C'est partant à bon droit que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir que la prédite loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme n'a pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

Le moyen de nullité soulevé par PERSONNE5.) est partant à rejeter pour être non fondé.

Le Tribunal relève que les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) et PERSONNE5.) n'ont pas plus amplement motivé leur demande subsidiaire en résolution, sinon résiliation du compromis litigieux, de sorte que ces demandes sont d'emblée à rejeter.

Quant à la demande principale en exécution forcée du compromis

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de leur acte introductif d'instance, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont principalement demandé l'exécution forcée du compromis de vente signé entre parties le 31 août 2018 et partant à voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente au profit des parties requérantes, sinon voir condamner les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) à passer acte devant notaire dans les quinze jours de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 10.000 euros par jour de retard.

Dans ce cadre, il y a lieu de rappeler que le compromis porte sur la vente de la parcelle numéro NUMERO1.) (devenue les parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.)) ainsi qu'une « annexe 1 » selon l'extrait d'un plan cadastral.

Ledit plan cadastral, tel qu'annexé au compromis litigieux, se présente comme suit :

FICHER3.)

Le Tribunal relève que l' « annexe 1 » existe uniquement en tant que schéma sur l'extrait du plan cadastral ci-dessus et ne correspond à aucune parcelle existante.

Elle n'est pas plus précisément définie quant à sa localisation exacte et quant à sa contenance.

La vente de cette « annexe 1 », indépendamment du fait que la parcelle numéro NUMERO4.) n'est pas la propriété des époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.), aurait nécessité une scission de la parcelle numéro NUMERO4.) et la création d'une propre parcelle de l' « annexe 1 » avec une contenance déterminée, à fusionner, le cas échéant, avec la parcelle existante numéro NUMERO3.) (anciennement la parcelle numéro NUMERO1.)).

Or, une telle parcellisation par les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) n'a pas été faite et n'est en l'espèce pas possible sans autres démarches de leur part, dans la mesure où il est constant en cause qu'ils ne sont pas propriétaires de la parcelle numéro NUMERO4.) sur laquelle se trouve l' « annexe 1 ».

D'ailleurs, force est de constater que dans le projet d'acte de vente du notaire BETTINGEN, le transfert de l' « annexe 1 » se trouvant sur la parcelle numéro NUMERO4.) n'est mentionné nulle part (pièce n° 17 de Maître GROSS).

Dans ce cadre, il y a lieu de relever que les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ne sauraient, dans le cadre d'un contrat synallagmatique en matière immobilière, simplement renoncer à l'acquisition d'une partie de l'objet vendu aux termes du compromis de vente litigieux.

Dans la mesure où une transcription des droits conformément au compromis litigieux s'avèrerait d'emblée impossible en l'état, l'exécution du compromis ne saurait être concrétisée par la voie judiciaire.

Le Tribunal retient partant que le compromis litigieux du 31 août 2018 ne saurait faire l'objet d'une exécution forcée ordonnée par décision judiciaire.

La demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en exécution forcée du compromis de vente est partant à rejeter.

Quant à la demande subsidiaire en résolution du compromis litigieux

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) demandent subsidiairement à voir prononcer la résolution du compromis de vente du 31 août 2018 aux torts exclusifs des époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) et à se voir allouer le montant de 40.000 euros au titre de la clause pénale.

Conformément à l'article 1583 du Code civil, la vente est parfaite entre les parties et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

En l'espèce, il y a en outre lieu de relever que la condition suspensive relative à l'obtention d'un crédit par les acquéreurs a été remplie (pièces n° 2 et 3 de Maître GROSS).

Quant aux époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.), il y a lieu de rappeler que ces derniers se sont engagés à vendre aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) la

parcelle numéro NUMERO1.) (devenue les parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.)) et l' « annexe 1 » selon l'extrait d'un plan cadastral.

Or, il est constant en cause que cette annexe se trouve sur la parcelle numéro NUMERO4.) appartenant à leur fils PERSONNE5.). À la date de la signature du compromis litigieux, les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) n'étaient ainsi pas propriétaires de l'ensemble des objets vendus.

Tel que retenu plus haut, c'est notamment cette circonstance qui rend l'exécution forcée du compromis matériellement impossible, alors que les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) ne peuvent disposer de l' « annexe 1 ».

Afin de se conformer à leur engagement, il aurait ainsi appartenu aux époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.), en tant que vendeurs engagés aux termes du compromis litigieux, de faire le nécessaire afin de pouvoir vendre tant la parcelle numéro NUMERO1.) que l' « annexe 1 ».

En omettant de faire les diligences pour pouvoir disposer de cette « annexe 1 », les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) ont rendu impossible l'exécution du compromis litigieux, ce qui ne saurait être imputé fautivement aux acquéreurs, mais ce qui constitue une inexécution contractuelle de la part des vendeurs.

Selon l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, dans le cas où une partie ne satisferait pas à ses engagements. Dans ce cas, le contrat n'est point résolu, la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts si l'exécution forcée est impossible.

En l'espèce, dans la mesure où l'exécution forcée est impossible, il y a lieu de prononcer la résolution du compromis litigieux aux torts des époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) avec allocation de dommages et intérêts en faveur des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.).

Quant au montant de 40.000 euros réclamé par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), il y a lieu de relever que le compromis litigieux contient la clause suivante :

« En cas de résiliation du présent compromis pour une autre raison que la non-obtention dudit prêt, la partie qui résilie payera une indemnité de 10% à titre de dommages et intérêts à la partie lésée. » (pièce n° 1 de Maître GROSS).

L'article 1226 du Code civil dispose que « La clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution ». Cette clause vise à sanctionner une inexécution contractuelle imputable au débiteur de l'obligation.

Les parties au compromis de vente litigieux ont donc inséré une clause pénale audit compromis pour le cas où l'une des parties ne s'exécute pas de ses obligations conformément aux stipulations du contrat.

En l'espèce, en ne procédant pas à la signature de l'acte notarié de vente, les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) ont violé l'obligation contractuelle leur incombant sur base du compromis de vente litigieux, de sorte qu'il y a lieu de déclarer fondée la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en allocation du montant de 40.000 euros (400.000 euros x 10%).

Il y a partant lieu de condamner les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) à payer aux époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) le montant de 40.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 11 décembre 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Comme suite à une demande en ce sens des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) et par application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004, le taux d'intérêt légal sera à augmenter de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du présent jugement.

Quant à la demande des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat

Aux termes de leurs conclusions du 19 février 2021, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont demandé à voir condamner les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) à leur rembourser les frais et honoraires d'avocat.

Les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) ont soulevé l'irrecevabilité de cette demande pour constituer une demande nouvelle irrecevable.

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font valoir qu'il s'agirait d'une demande « reconventionnelle » alors qu'elle se grefferait sur la demande en annulation formulée par les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) et devrait dès lors être qualifiée de demande reconventionnelle, sinon de demande additionnelle.

Le Tribunal retient que cette demande est à déclarer irrecevable en tant que demande nouvelle par rapport à l'exploit introductif d'instance introduit par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.). Il s'agit d'un chef de condamnation nouveau qui se différencie de la demande contenue dans l'assignation en ce qu'elle a une cause et un objet différents. En effet, aux termes de leur assignation du 11 décembre 2018, les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) ont sollicité principalement l'exécution forcée du compromis litigieux et subsidiairement la résolution du compromis de vente avec allocation du montant prévu à la clause pénale, tandis que leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat constitue une demande en allocation de dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, conditionnée par l'existence d'une faute et d'une relation causale avec le préjudice subi.

Quant à la demande reconventionnelle des époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) en remboursement des frais d'avocat

Eu égard au sort réservé à la demande principale, la demande reconventionnelle des époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) en remboursement des frais d'avocat est d'emblée à rejeter pour être non fondée.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

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 (cf. 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 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.), partie ayant succombé en leurs moyens, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE3.) – PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Christian BOCK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement numéro 2021TALCH11/00025 rendu en date du 5 février 2021 et du jugement numéro 2022TALCH11/00064 rendu en date du 20 mai 2022,

rejette le moyen de nullité du compromis soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur base de l'article 489 du Code civil,

rejette le moyen de nullité du compromis soulevé par PERSONNE5.) sur base de l'article 1599 du Code civil,

rejette le moyen de nullité du compromis soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour vices du consentement,

rejette le moyen de nullité du compromis soulevé par PERSONNE5.) sur base de la loi du 18 juin 1982 portant réglementation du bail à ferme,

rejette la demande de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en résolution, sinon résiliation du compromis,

rejette la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tendant à voir ordonner à une comparution personnelle des parties,

dit non fondée la demande principale de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en exécution forcée du compromis de vente du 31 août 2018,

partant en déboute,

dit fondée la demande subsidiaire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en résolution du compromis de vente du 31 août 2018,

partant, prononce la résolution du compromis de vente du 31 août 2018 aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 40.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 11 décembre 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour constituer une demande nouvelle irrecevable,

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

partant en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Christian BOCK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.