

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00122 (X1e chambre)

Audience publique du vendredi, onze octobre deux mille vingt-quatre.

Numéros TAL-2018-01562 et TAL-2018-04157 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

I. (TAL-2018-01562)

ENTRE :

PERSONNE1.), employé de banque, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 21 février 2018,

partie défenderesse sur reconvention,

ayant initialement comparu par Maître Jennifer MAYOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Benjamin MARTHOZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. PERSONNE2.), gynécologue, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE3.)**, épouse **PERSONNE2.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit SCHAAL,

parties demanderesses par reconvention,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, place Winston Churchill, inscrite sur la Liste V du Tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B209469, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michel NICKELS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II.
(TAL-2018-04157)

ENTRE :

1. **PERSONNE2.)**, gynécologue, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. **PERSONNE3.)**, épouse **PERSONNE2.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 6 juin 2018 et aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 23 juillet 2018,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, place Winston Churchill, inscrite sur la Liste V du Tableau de l'Ordre des avocats de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B209469, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Michel NICKELS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1. **la SOCIETE1.)**, agissant sous l'enseigne commerciale SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GLODEN du 6 juin 2018 et du prêt exploit de réaffectation GLODEN du 23 juillet 2018,

partie demanderesse par reconvention,

2. **PERSONNE4.) (dit PERSONNE4.)**, agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GLODEN du 6 juin 2018,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Yves ALTWIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 23 février 2024.

Entendu Monsieur le vice-président Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 7 juin 2024.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de son mandataire Maître Benjamin MARTHOZ, avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) et PERSONNE3.) par l'organe de leur mandataire Maître Michel NICKELS, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Yves ALTWIES, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 7 juin 2024 par Monsieur le vice-président Stéphane SANTER.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice du 13 février 2018, PERSONNE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt en vertu d'une ordonnance présidentielle entre les mains du notaire Maître Jean-Paul MEYERS à charge de PERSONNE2.) (désigné ci-après « PERSONNE2. ») et PERSONNE3.) (désignée ci-après « PERSONNE3. ») (désignés ci-après ensemble les « époux PERSONNE2. ») pour avoir sûreté et conservation et parvenir au paiement de la somme de 80.693,96 euros et de la somme de 1.250 euros.

Par acte d'huissier de justice du 21 février 2018, cette saisie-arrêt fut régulièrement dénoncée aux époux PERSONNE2.), parties débitrices saisies.

Par ce même acte d'huissier de justice, PERSONNE1.) a fait donner assignation aux époux PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution :

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 80.500,80 euros au titre de la clause pénale avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 2 août 2017, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 193,16 euros correspondant aux frais d'huissier pour la sommation de passer acte avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 2 août 2017, sinon à partir de la demande en justice, le tout jusqu'à solde,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 2.500 euros à titre de dommage moral,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 5.782,42 euros à titre de dommage financier,

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 8.500 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat,
- voir valider la saisie-arrêt pratiquée pour le montant total de la créance en principal, frais, intérêts et accessoires.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000 euros et la condamnation des époux PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jennifer MAYOT, qui affirme en avoir fait l'avance.

La contre-dénonciation fut régulièrement signifiée à la partie tierce-saisie par acte d'huissier de justice du 27 février 2018.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2018-01562.

Par assignation en intervention du 6 juin 2018, les époux PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (désignée ci-après l'« agence immobilière SOCIETE2.) ») et à PERSONNE4.) (désigné ci-après « PERSONNE4.) ») pour les voir condamner à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation éventuelle pouvant être prononcée à leur encontre dans le cadre de l'affaire principale.

Par acte d'huissier de justice du 23 juillet 2018, les époux PERSONNE2.) ont régulièrement procédé à la réassignation de l'agence immobilière SOCIETE2.) en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro de rôle TAL-2018-04157.

Par mention au dossier du 31 août 2018, les procédures inscrites sous les numéros TAL-2018-01562 et TAL-2018-04157 ont été jointes, en raison de leur connexité et dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'après avoir mis en vente son appartement sis à ADRESSE5.) par l'intermédiaire de l'agence

immobilière SOCIETE2.), les époux PERSONNE2.) ont effectué deux visites dudit appartement, l'une le 4 mars 2017, l'autre le 9 mars 2017.

Le 10 mars 2017, les époux PERSONNE2.) ont transmis leur offre d'achat.

Après plusieurs échanges relatifs au texte du compromis de vente, les parties se sont accordées sur une version finale signée le 17 mars 2017.

En exécution dudit compromis, les époux PERSONNE2.) ont versé un acompte de 50.000 euros dans les 5 jours de la signature du compromis sur le compte du notaire choisi, Maître Jean-Paul MEYERS.

L'unique condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt aurait été levée, de sorte que la vente serait devenue parfaite au 15 avril 2017.

Toutefois, après fixation par les parties d'un rendez-vous pour signature de l'acte notarié de vente au 12 mai 2017, les époux PERSONNE2.) auraient refusé de se présenter pour procéder à la passation de l'acte authentique.

Les époux PERSONNE2.) auraient invoqué :

- dans un premier temps, que le compromis serait caduc pour ne pas refléter le descriptif de l'annonce publicitaire de l'agence immobilière (au niveau de la superficie et de la composition du bien renseigné), et
- dans un second temps, que l'acte de vente notarié ne correspondrait pas au compromis signé.

Face au refus abusif, non légitime et fautif des époux PERSONNE2.), PERSONNE1.) indique qu'il n'aurait eu d'autre choix que de lancer une sommation de passer acte de vente, signifiée aux époux PERSONNE2.) par acte d'huissier du 17 juillet 2017.

Un procès-verbal de non-signature d'acte a été dressé par le notaire le 31 juillet 2017.

Moyennant courrier adressé aux époux PERSONNE2.) le 2 août 2017, le compromis litigieux aurait été « résilié » pour inexécutions fautives dans le chef des acquéreurs, respectivement pour attitudes rétractives à la vente immobilière, voire comportements graves dans leur chef. Par ce même courrier, les époux PERSONNE2.) ont été mis en demeure de payer à PERSONNE1.)

le montant prévu à la clause pénale, soit 80.500,80 euros, correspondant à 10% du prix de vente, ainsi que le montant de 193,16 euros à titre des frais d'huissier exposés pour la sommation.

En droit, PERSONNE1.) renvoie aux dispositions des articles 1134 et 1589 du Code civil.

Il fait valoir que le compromis aurait été parfaitement clair quant à la chose vendue, désignant au point « 1. Objet » les parties privatives et la référence cadastrale. Les époux PERSONNE2.) n'auraient pu se méprendre quant à l'objet de la vente.

Le compromis de vente vaudrait vente.

Renvoyant aux dispositions des articles 1584 et 1184 du Code civil, PERSONNE1.) demande à voir acter que le compromis litigieux a été valablement résolu aux torts exclusifs des époux PERSONNE2.) moyennant le courrier du 2 août 2017.

À titre subsidiaire, le contrat de vente devrait être déclaré résolu aux torts exclusifs des époux PERSONNE2.).

PERSONNE1.) sollicite par conséquent la condamnation des époux PERSONNE2.) à lui payer le montant de 80.500,80 euros au titre de la clause pénale, telle que prévue à l'article 8 du compromis litigieux.

Il estime en outre avoir subi un préjudice moral en raison de l'acharnement sans précédent des époux PERSONNE2.), qu'il évalue à 2.500 euros.

Il sollicite le remboursement des frais d'huissier pour la sommation à hauteur de 193,16 euros sur base du compromis, sinon sur base des articles 1134, 1142 et 1147 du Code civil, sinon encore sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

PERSONNE1.) indique encore avoir subi un préjudice financier à hauteur de 5.782,42 euros. Il explique avoir acquis le 27 février 2017 un bien immobilier à l'aide d'un prêt immobilier, dont une partie affectée « relais ». En raison du comportement des époux PERSONNE2.), il n'aurait pas pu vendre rapidement son appartement sis à ADRESSE5.) et aurait dû s'acquitter d'intérêts débiteurs à hauteur de 5.782,42 euros, ventilés comme suit :

intérêts débiteurs du 30 juin 2017 au 30 septembre 2017 :	2.894,99 euros
intérêts débiteurs du 30 septembre 2017 au 31 décembre 2017 :	2.887,43 euros

Finalement, PERSONNE1.) sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 18.143,92 euros.

Il sollicite la validation de la saisie-arrêt pratiquée pour le montant total de la créance en principal, frais, intérêts et accessoires.

Les **époux PERSONNE2.)** font valoir que l'annonce parue sur les sites Internet MEDIA1.) et MEDIA2.) aurait indiqué que le duplex mis en vente par PERSONNE1.) comprendrait, entre autres, une surface habitable d'environ 125 m², une buanderie et un emplacement parking extérieur.

Ils confirment avoir effectué une visite le 4 mars 2017. La buanderie ne leur aurait pas pu être montrée, alors que l'agent immobilier PERSONNE4.) n'avait pas eu les clés.

Les époux PERSONNE2.) indiquent que ni PERSONNE1.), ni PERSONNE4.) ne leur auraient remis de cadastre vertical.

Le 9 mars 2017, PERSONNE3.) aurait visité une deuxième fois l'appartement lors de laquelle elle aurait mesuré une chambre afin de savoir si un lit double pouvait y être placé.

Le 10 mars 2017, les époux PERSONNE2.) ont formulé une offre pour l'acquisition de l'appartement pour le prix de 805.008 euros.

Ils auraient été informés le 13 mars 2017 que leur offre avait été retenue.

Deux premiers projets de compromis auraient été modifiés et la troisième version aurait finalement été signée en date du 17 mars 2017.

Les époux PERSONNE2.) indiquent qu'alors que les parties réalisaient la deuxième version du compromis, elles seraient arrivées ensemble à la conclusion que l'article 1^{er} du compromis ne reflétait pas correctement le bien à vendre tel que repris dans l'annonce. L'article 1^{er} aurait alors été modifié pour faire référence à la description mise sur Internet.

Cette description serait ainsi devenue un élément contractuel liant les parties.

Ils confirment avoir, en exécution du compromis de vente, versé l'acompte de 50.000 euros sur le compte du notaire choisi.

Le 2 mai 2017, les époux PERSONNE2.) auraient reçu de l'étude notariale un projet de l'acte de vente et auraient dû constater que le bien désigné ne correspondait pas au bien défini dans la clause « Objet » du compromis de vente signé.

En effet, l'emplacement de parking extérieur et la buanderie n'auraient pas été couverts par la vente.

En outre, la surface effective de l'appartement aurait été largement en dessous de la surface annoncée.

Il se serait en effet avéré qu'il n'existait ni de buanderie privative, ni d'emplacement de parking extérieur privatif, dont PERSONNE1.) aurait été propriétaire.

Concernant la superficie, selon l'extrait cadastral, la surface utile des lots privatifs composant l'appartement serait de 119,56 m².

Or, la surface habitable, telle que définie par la norme ILNAS 101 : 2016, serait encore moindre, alors que seraient exclues de la surface habitable les parties de pièces de moins de 2 mètres de hauteur sous plafond. Or, l'appartement comprendrait des pièces en dessous du toit en pente, dont la hauteur serait inférieure à 2 mètres. Les époux PERSONNE2.) évaluent la surface habitable totale à 116 m², soit une différence de 9 m² par rapport à la surface renseignée dans l'annonce.

Ils concluent que le bien immobilier défini dans le compromis de vente ne correspondrait pas au bien immobilier que PERSONNE1.) aurait effectivement été en mesure de livrer.

Il serait évident que s'ils avaient connues ces discordances, ils n'auraient pas acquis le bien au prix proposé.

Ils indiquent qu'ils auraient toutefois toujours été disposés à acheter le bien litigieux, mais à un prix inférieur eu égard aux discordances constatées avec

l'annonce. Ayant reçu de fausses informations, ils auraient légitimement pu refuser d'acheter un bien qui ne correspondait pas à ce qui avait été convenu. Il aurait été clairement dans l'intention des parties de mettre l'annonce en annexe du compromis afin de définir précisément l'objet de vente.

Ils estiment ainsi avoir été victimes d'une tromperie, sinon du moins de la négligence grave d'un prétendu professionnel de l'immobilier, dont le comportement fautif les aurait induit en erreur.

Les époux PERSONNE2.) indiquent finalement que selon acte notarié du 29 décembre 2017, PERSONNE1.) a vendu l'appartement litigieux et ceci pour le même prix que celui fixé dans le compromis litigieux du 17 mars 2017 (à 8 euros près). PERSONNE1.) n'aurait ainsi pas subi le moindre préjudice.

En droit, les époux PERSONNE2.) font valoir qu'ils se trouveraient avec PERSONNE1.) dans une relation contractuelle et que, plus précisément, les règles de la vente immobilière trouveraient application. Ils estiment en outre que PERSONNE1.), en tant que partie venderesse, resterait seul responsable du contenu du contrat.

Ils soulèvent l'irrégularité de la résolution unilatérale de la vente par PERSONNE1.), aucun comportement fautif ne pouvant leur être reproché, alors qu'ils auraient toujours été intéressés à acquérir l'appartement, mais à un prix inférieur.

Ils maintiennent dans ce cadre n'avoir pas reçu de cadastre vertical avant la signature du compromis litigieux. Or, ce document aurait permis de constater quels lots sont effectivement privatifs.

L'annonce annexée au compromis de vente serait suffisamment précise et détaillée pour avoir une valeur contractuelle. Ainsi, l'objet de la vente aurait compris outre un duplex 3 chambres avec une surface habitable d'environ 125 m² avec cave et garage, une buanderie et en emplacement extérieur.

En application des articles 1604 et suivants du Code civil, il aurait appartenu à PERSONNE1.) de livrer ce bien.

En refusant de signer en date du 31 juillet 2017, ils n'auraient que fait valoir leur droit, à savoir de refuser la délivrance d'un bien immobilier qui ne correspondait pas au bien défini dans le compromis de vente.

La résiliation unilatérale par PERSONNE1.) en date du 2 août 2017 serait irrégulière et de nul effet et sa demande en allocation du montant prévu à la clause pénale serait partant à déclarer non fondée.

Subsidiairement, les époux PERSONNE2.) sollicitent la réduction de la clause pénale sur base de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil.

Ils font en outre valoir que la stipulation d'une clause d'indemnisation forfaitaire exclurait toute autre indemnisation.

Ils contestent en tout état de cause les demandes indemnitaires formulées par PERSONNE1.) (préjudice moral, préjudice financier, frais d'huissier, remboursement des honoraires d'avocat).

À titre reconventionnel, les époux PERSONNE2.) soulèvent la nullité du compromis :

- principalement, pour défaut de définition de l'objet de la vente et absence de cause,
- subsidiairement, pour dol,
- plus subsidiairement, pour erreur.

En dernier ordre de subsidiarité, les époux PERSONNE2.) entendent engager la responsabilité contractuelle de PERSONNE1.) et demandent à voir déclarer résolu le compromis aux torts de celui-ci.

Ils sollicitent à leur tour l'allocation du montant prévu à la clause pénale, soit la somme de 80.500,80 euros, ainsi que l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 3.000 euros pour préjudice moral.

Les époux PERSONNE2.) sollicitent encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés, à savoir la somme totale de 26.460,64 euros.

Ils sollicitent finalement la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 13 février 2018 par PERSONNE1.).

Quant à leur assignation en intervention du 6 juin 2018, les époux PERSONNE2.) entendent principalement engager la responsabilité délictuelle de l'agence immobilière SOCIETE2.) pour les fautes commises par

PERSONNE4.) dans l'exécution du mandat de vente et subsidiairement engager la responsabilité délictuelle d'PERSONNE4.) en raison des fautes de la part de ce dernier.

PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande en nullité du compromis formulée par les époux PERSONNE2.). En renvoyant aux dispositions de l'article 1304 du Code civil, il fait valoir que les époux PERSONNE2.) seraient désormais forclos à invoquer un vice du consentement et à agir reconventionnellement en nullité du compromis de vente litigieux.

La demande en nullité basée sur les différentes dispositions légales ne serait en tout état de cause pas fondée.

Il conteste en outre toute faute dans son chef.

À titre subsidiaire et par souci d'exhaustivité, il sollicite la modération de la clause pénale sur base de l'article 1152 du Code civil.

Il s'oppose finalement à la demande reconventionnelle des époux PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat et en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral.

En réponse au moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE1.), les **époux PERSONNE2.)** font valoir que l'exception de nullité serait perpétuelle. En outre, en renvoyant à l'article 1131 du Code civil, les époux PERSONNE2.) font valoir que l'obligation sans cause serait frappée de nullité absolue, qui ne tomberait ainsi pas dans le champ d'application de l'article 1304 du Code civil.

PERSONNE4.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) renvoient quant aux faits aux conclusions de PERSONNE1.).

Ils précisent que le duplex aurait été visité à trois reprises par les époux PERSONNE2.) et estiment que ces derniers auraient pu se faire une idée précise et complète des caractéristiques de l'objet et notamment au niveau des parties privatives et des parties communes. Les époux PERSONNE2.) auraient contracté en parfaite connaissance de cause sur base de la documentation usuelle remise et des informations de tout genre fournies tant à l'initiative de PERSONNE1.) que d'PERSONNE4.) et de l'agence immobilière SOCIETE2.).

Le compromis n'aurait pu les induire en erreur, alors que les époux PERSONNE2.) auraient pu prendre inspection de la documentation très fournie remise par l'agence.

Les acquéreurs seraient de mauvaise foi caractérisée et leur version des faits serait contestée.

En droit, PERSONNE4.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) renvoient également aux conclusions de PERSONNE1.).

Ils font valoir que la remise ou non d'un extrait du cadastre vertical aux potentiels acquéreurs aurait été en l'espèce sans pertinence, alors que les époux PERSONNE2.) auraient déjà disposé de toutes les informations descriptives.

Les volets « buanderie », « place de stationnement extérieur » et « superficie » auraient été visiblement, après-coup, tirés du chapeau par les époux PERSONNE2.) pour ne plus acheter le bien objet du compromis. Tout au plus tard, lors de la troisième visite de l'appartement (« état des lieux »), les acquéreurs auraient dû faire état des contestations.

PERSONNE4.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) contestent toute faute dans leur chef, qu'elle soit contractuelle ou quasi-délictuelle.

Tout aveu de responsabilité par PERSONNE4.) est également contesté.

L'ensemble des demandes des époux PERSONNE2.) sont contestées tant en principe qu'en *quantum*.

PERSONNE4.) estime être à tort accusé d'être à l'origine de quelconques manœuvres, fautes ou négligences susceptibles de justifier les demandes des époux PERSONNE2.) et partant sa mise en intervention.

À titre reconventionnel, il sollicite l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 5.000 euros sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon subsidiairement sur base des dispositions du Code civil visant la responsabilité contractuelle, sinon encore plus subsidiairement sur celles visant la responsabilité délictuelle.

L'agence immobilière SOCIETE2.) demande à titre reconventionnel à voir condamner les époux PERSONNE2.) à lui payer le montant de 28.273 euros TTC au titre de la commission d'agence telle que stipulée au compromis litigieux. En effet, la caducité, sinon la résiliation du compromis serait intervenue à l'initiative des acquéreurs.

Au cas où cette commission ne serait pas accordée à l'agence immobilière SOCIETE2.), PERSONNE4.) la réclame subsidiairement pour soi.

L'agence immobilière SOCIETE2.) sollicite encore l'allocation d'une somme de 5.000 euros à titre de préjudice moral en raison de l'acharnement adverse.

Finalement, elle sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 2.340 euros.

PERSONNE4.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) sollicitent encore chacun l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros.

Les **époux PERSONNE2.)** contestent ces demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE4.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) dans l'instance en intervention.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Faits constants

Les faits constants suivants résultent des explications des parties et des pièces versées aux débats :

- Au début de l'année 2017, PERSONNE1.) a mis en vente son appartement sis à ADRESSE5.) par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE2.) et de l'agent immobilier PERSONNE4.). L'annonce présente le bien comme suit :

« *Description du bien*

* *Charmant duplex lumineux à voir absolument* *

PERSONNE4.), SOCIETE2.), vous propose ce charmant duplex lumineux datant de 1988, rénové en 2007, composé de 3 chambres, 2 salles de bains, 2 WC séparés, un balcon et une terrasse.

Il se trouve au dernier étage de l'immeuble et les fenêtres sont toutes avec une orientation sud ce qui donne beaucoup de charme et du potentiel au duplex.

D'environ 125 m² habitable, il se compose comme suit :

Au rez-de-chaussée :

- Une entrée desservant sur un WC séparé et une armoire encastrée*
- Un living lumineux offrant une vue sur l'extérieur*
- Un balcon d'environ 5 m²*
- Salle à manger spacieuse*
- Une cuisine équipée avec carrelage au sol*
- Une pièce de rangement*

Au premier étage :

- Une première chambre parentale de 15 m² offrant une vue sur l'extérieur*
- Une terrasse de 10 m²*
- Une salle de bain entièrement rénovée avec baignoire et douche. Carrelage italien au sol*
- Une deuxième chambre d'environ 10 m²*
- Une troisième chambre d'environ 12 m²*
- Une deuxième salle de bain avec douche et carrelage au sol*

Autres :

- Une buanderie*
 - Une cave*
 - Un garage et un emplacement parking extérieur*
 - Chauffage au gaz » (pièce n° 6 de Maître MAYOT ; pièce n° 1 de Maître NICKELS).*
-
- Les époux PERSONNE2.) ont effectué une première visite du duplex mis en vente en présence de leur fille en date du 4 mars 2017.*
 - PERSONNE3.) a effectué une deuxième visite en date du 9 mars 2017.*

- Le 10 mars 2017, les époux PERSONNE2.) ont fait une offre d'achat pour la somme de 805.008 euros (pièce n° 2 de Maître MAYOT ; pièce n° 4 de Maître NICKELS).
- En date du 17 mars 2017, PERSONNE1.), en tant que vendeur, et les époux PERSONNE2.), en tant qu'acquéreurs, ont signé un compromis de vente. L'objet de la vente est décrit de la manière suivante :

« Un duplex de 3 chambres, 2 salles de bains et 1 garage, situé au ADRESSE5.), extrait cadastral NUMERO2.) (voir la description mise sur internet sur le site MEDIA1.) et MEDIA2.) début mars). »

Le prix de vente est fixé à 805.008 euros.

Ledit compromis contient encore une clause pénale libellée de la manière suivante :

« En cas de résiliation du présent contrat après la levée des conditions suspensives, la partie rétractive sera tenue de payer les frais d'agence et une indemnité de 10% du prix de vente à l'autre partie » (pièce n° 1 de Maître MAYOT ; pièces n° 7 et 9 de Maître NICKELS).

- Conformément au compromis de vente, les époux PERSONNE2.) ont versé le 22 mars 2017 sur le compte du notaire un acompte de 50.000 euros à faire valoir sur le prix de vente.
- Le 24 mars 2017, PERSONNE1.) et les époux PERSONNE2.) ont procédé à la rédaction d'un état des lieux du duplex (pièce n° 5 de Maître MAYOT).
- Un projet d'acte a été envoyé par l'étude du notaire MEYERS en date du 2 mai 2017. Le bien à vendre y est décrit de la manière suivante :

« Dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre comme suit :

*- Commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.) – Numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE5.) », place (occupée) bâtiment à appartement, contenant 13 ares 3 centiares
a) en propriété privative et exclusive :*

* Cave(s) constituant le lot numéro NUMERO4.), au premier sous-sol, avec une surface pondérée de cinq virgule soixante et onze mètres carrés (5,71 m²), faisant une quotité de 2,42/1000ièmes

* Garage extérieur constituant le lot numéro NUMERO5.), au premier sous-sol, avec une surface pondérée de quatorze virgule soixante-treize mètres carrés (14,73 m²), faisant une quotité de 7,28/1000ièmes

* Appartement-duplex constituant le lot numéro NUMERO6.), au deuxième étage, avec une surface pondérée de soixante-huit virgule quatre-vingts mètres carrés (68,80 m²), faisant une quotité de 49,39/1000ièmes

* Appartement-duplex constituant le lot numéro NUMERO7.), au troisième étage, avec une surface pondérée de cinquante virgule soixante-seize mètres carrés (50,76 m²), faisant une quotité de 38,00/1000ièmes

b) en copropriété et indivision forcée :

quatre-vingt-dix-sept virgule zéro neuf millièmes des parties communes, y compris le sol ou terrain (2,42 + 7,28 + 49,39 + 38,00 = 97,09/1000ièmes). » (pièce n° 10 de Maître MAYOT ; pièce n° 10 de Maître NICKELS)

- Par exploit d'huissier du 17 juillet 2017, PERSONNE1.) a fait signifier aux époux PERSONNE2.) une sommation de passer acte au 31 juillet 2017 (pièce n° 11 de Maître MAYOT).
- Le notaire Maître Jean-Paul MEYERS a dressé un procès-verbal de non-signature d'acte le 31 juillet 2017, indiquant notamment ce qui suit :

« Monsieur PERSONNE2.), exposant que son épouse n'a pas pu se libérer, déclare qu'il n'accepte pas de signer l'acte de vente (annexé), affirmant que les biens immobiliers y détaillés ne correspondent pas aux biens vendus aux termes du compromis signé entre parties. » (pièce n° 12 de Maître MAYOT).
- Le 2 août 2017, PERSONNE1.) a adressé aux époux PERSONNE2.) un courrier de « résiliation » du compromis et les a mis en demeure de payer le montant prévu à la clause pénale, soit la somme de 80.500,80 euros ainsi que les frais d'huissier exposés pour la sommation, soit la somme de 193,16 euros (pièce n° 13 de Maître MAYOT).

- Par acte notarié du 29 décembre 2017, PERSONNE1.) a vendu à une tierce partie le duplex litigieux (pièce n° 27 de Maître NICKELS).

Quant à la nullité du compromis de vente

Le Tribunal relève que, dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser dans un premier temps la demande reconventionnelle des époux PERSONNE2.) en annulation du compromis de vente.

Quant à la recevabilité de la demande des époux PERSONNE2.) en annulation du compromis litigieux

PERSONNE1.) a soulevé sur base de l'article 1304 du Code civil l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle des époux PERSONNE2.) en annulation du compromis litigieux, alors qu'ils seraient désormais forclos à agir en nullité.

Les époux PERSONNE2.) y opposent que l'exception de nullité serait perpétuelle et qu'elle ne relèverait pas de l'article 1304 du Code civil.

En outre, en renvoyant à l'article 1131 du Code civil, ils font valoir que la sanction d'une obligation sans cause serait une nullité absolue, qui ne tomberait pas dans le champ d'application de l'article 1304 du Code civil.

Le Tribunal relève que l'article 1304 du Code civil, invoqué par PERSONNE1.) à la base de son moyen d'irrecevabilité, dispose ce qui suit :

« Dans tous les cas où l'action en nullité ou en rescision d'une convention n'est pas limitée à un moindre temps par une loi particulière, cette action dure cinq ans.

Ce temps ne court dans le cas de violence que du jour où elle a cessé; dans le cas d'erreur ou de dol, du jour où ils ont été découverts.

[...] »

Le compromis litigieux ayant été signé le 17 mars 2017, PERSONNE1.) soutient que le délai pour agir en nullité serait venu à échéance le 17 mars 2022. Or, ce ne serait que par conclusions du 5 décembre 2022 que les époux PERSONNE2.) ont soulevé la nullité du compromis. Les époux PERSONNE2.) seraient dès lors forclos.

Le Tribunal relève qu'il résulte des termes mêmes de l'article précité que ce dernier n'a vocation à s'appliquer que dans le cadre des actions en nullité introduites sur base d'un vice du consentement.

Cet article n'est ainsi en tout état de cause pas applicable à la nullité soulevée sur base du défaut de définition de l'objet de la vente et l'absence de cause.

Quant à la nullité soulevée sur base du dol, respectivement de l'erreur, qui constituent des vices du consentement, le Tribunal relève que la nullité ne peut être invoquée par voie d'action, que pendant le délai de 5 ans prévu à l'article 1304, alinéa 1^{er} du Code civil. En revanche, l'exception de nullité, qui est généralement définie comme un moyen de défense que le défendeur oppose à l'action d'un créancier réclamant l'exécution d'une obligation, est perpétuelle et ne relève pas de l'article 1304 précité (Maurie, Aynès, Droit Civil, Obligations, éd. 1998/1999, n° 567; Michel Storck, L'exception de nullité en droit privé, D. 1987, Chronique, p.67).

Il s'ensuit que les époux PERSONNE2.) ne sont pas forclos à invoquer cette exception de nullité.

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par PERSONNE1.) est partant à rejeter et la demande reconventionnelle des époux PERSONNE2.) en annulation du compromis litigieux est à déclarer recevable.

Quant au bien-fondé de la demande en nullité du compromis de vente

Il y a lieu de rappeler que les époux PERSONNE2.) soulèvent la nullité du compromis de vente du 17 mars 2017 principalement pour absence de définition de l'objet et absence de cause, subsidiairement pour dol et encore plus subsidiairement pour erreur sur la chose, objet de la vente.

Quant au défaut de définition de l'objet de la vente et l'absence de cause

À l'appui de leur moyen de nullité tiré du défaut de définition de l'objet de la vente et de l'absence de cause, les époux PERSONNE2.) indiquent que dans ses conclusions, PERSONNE1.) admettrait lui-même que, pour être valable, un compromis devrait contenir au minimum :

- les noms et adresses des parties,
- la désignation cadastrale de l'immeuble à vendre,

- le prix de vente et les modalités de paiement.

Or, en l'espèce, le compromis de vente ne contiendrait précisément pas la désignation cadastrale de l'immeuble à vendre. Le compromis litigieux ne contiendrait qu'une référence lapidaire à la parcelle numéro NUMERO8.) sur laquelle est érigé l'immeuble en copropriété. L'objet de la vente n'aurait toutefois pas été ladite parcelle ou l'immeuble en copropriété, mais certains lots de l'immeuble en copropriété.

Les époux PERSONNE2.) indiquent qu'un extrait cadastral concernant les lots appartenant à PERSONNE1.) existerait bien, mais qu'il ne leur aurait été communiqué qu'après la signature du compromis de vente, le 9 mai 2017, par l'étude du notaire MEYERS. Aucun extrait cadastral ou tableau descriptif des lots privatifs ne leur aurait été communiqué avant la signature du compromis litigieux.

En omettant de fournir la désignation exacte des lots dans le compromis de vente, l'objet de la vente n'aurait pas été défini et le compromis de vente serait de ce fait à annuler.

En entraînant une divergence sur la chose objet de la vente, le compromis ne répondrait en effet pas aux conditions édictées par l'article 1583 du Code civil, de sorte qu'il serait à déclarer nul.

PERSONNE1.) y oppose que l'extrait cadastral des lots aurait été connu des parties. Les époux PERSONNE2.) auraient visité à plusieurs reprises les lieux, en effectuant des mesurages et des vérifications. Ils auraient été parfaitement informés de la composition du bien et de sa situation.

Il fait en outre valoir qu'une désignation cadastrale ne serait pas légalement prescrite et encore moins sous peine de nullité.

Le bien vendu aurait été clairement défini et les acquéreurs auraient obtenu tous les renseignements possibles et imaginables et auraient procédé à toutes les vérifications qui leur auraient semblé utiles. Les époux PERSONNE2.) auraient donc signé le compromis en connaissance de cause.

Le Tribunal relève que l'article 1583 du Code civil dispose que « [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. »

Pour pouvoir convenir au sens de l'article 1583 du Code civil de la chose, il faut que - conformément au droit commun des obligations - celle-ci puisse être déterminée, à défaut de quoi la vente est annulable.

Si l'objet de l'obligation est un corps certain, il doit être précisé dans son individualité, car une désignation insuffisante, susceptible de provoquer un malentendu, ferait obstacle à l'accord de volonté. Une jurisprudence constante admet d'ailleurs la validité du contrat lorsque le corps certain est déterminable au regard des termes de la convention ou des circonstances de la cause (JurisClasseur Civil Code, art.1126 à 1130, fascicule 10, contrats et obligations – objet du contrat).

En l'espèce, il résulte du compromis que l'objet est désigné par l'indication suivante :

« Un duplex de 3 chambres, 2 salles de bains et 1 garage, situé au ADRESSE5.), L-ADRESSE5.), extrait cadastral NUMERO2.) (voir la description mise sur internet sur le site MEDIA1.) et MEDIA2.) début mars). »

Force est de constater que l'objet de la vente est désigné de manière suffisamment précise.

L'objet est donc certain en l'espèce et le compromis n'encourt pas la nullité de ce chef.

En outre, aucun texte de loi ne prescrit la nécessité d'inscrire la référence cadastrale des lots pour la validité d'un compromis de vente.

Eu égard à ce qui précède, le moyen de nullité tiré du défaut de définition de l'objet est à rejeter.

Quant au dol

Les époux PERSONNE2.) soulèvent subsidiairement la nullité du compromis de vente pour dol.

PERSONNE1.), respectivement par l'intermédiaire de son mandataire PERSONNE4.) et/ou l'agence immobilière SOCIETE2.), aurait commis de nombreux manquements et manœuvres pouvant être qualifiés de dol et ayant entraîné une erreur sur les qualités essentielles du contrat, à savoir l'objet de la vente.

Ils reprochent à PERSONNE1.) :

- d'avoir indiqué dans l'annonce que le bien comporte « *un garage et un emplacement parking extérieur* », alors qu'il n'y aurait pas d'emplacement parking extérieur privatif,
- de ne pas avoir remis aux acquéreurs un extrait cadastral comprenant les lots exacts inclus dans la vente,
- de ne pas avoir renseigné dans le compromis de vente les lots privatifs compris dans la vente,
- d'avoir indiqué dans l'annonce une surface habitable erronée,
- d'avoir qualifié la buanderie de lot privatif lors des visites, alors qu'aucune buanderie privative n'aurait été disponible.

Ils font valoir que tant l'annonce que les déclarations de l'agent immobilier, PERSONNE4.), mandataire de PERSONNE1.), les auraient induits en erreur.

Concernant la surface habitable, les époux PERSONNE2.) renvoient plus précisément à un arrêt de la Cour d'appel du 12 juillet 2017, n° 43228, pour faire valoir que la surface habitable d'un appartement constituerait une qualité substantielle de cet objet. En l'espèce, la surface habitable ne serait que de 116 m² au lieu de 125 m² tel qu'indiqué dans l'annonce.

PERSONNE1.) conteste toute manœuvre de sa part ou tout mensonge qui aurait été destiné à tromper les acquéreurs. Il n'aurait rien caché et les époux PERSONNE2.) auraient visité plusieurs fois le duplex pour procéder aux différences vérifications qui leur auraient paru importantes. Ils se seraient ainsi librement engagés.

Le Tribunal relève qu'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.

Suivant l'article 1116 du même code, 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.

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, soit en l'espèce aux époux PERSONNE2.).

Il y a lieu de rappeler qu'en l'espèce, les époux PERSONNE2.) font valoir qu'ils auraient été induits en erreur alors que, en substance, la description du bien dans l'annonce ne correspondrait pas à la réalité.

Dans ce cadre, il y a lieu de relever d'emblée qu'il n'est pas contesté que la description de l'annonce est entrée dans le champ contractuel par la volonté commune des parties d'insérer, dans la troisième version du compromis, une référence à ladite description.

Il convient en outre de relever que lorsqu'un défaut d'information est allégué pour fonder la demande en annulation d'un contrat, respectivement en réduction du prix de vente pour réticence dolosive, celui qui est tenu d'une obligation d'information doit rapporter la preuve de l'exécution de cette obligation (Cour d'appel, 6 mars 2019, n° 45274 du rôle).

Le vendeur ne saurait, par conséquent, échapper à sa responsabilité par le fait qu'il n'a pas assisté à la visite des lieux et aux négociations entre parties.

S'y ajoute que le compromis de vente stipule au point 11) :

« L'acquéreur déclare par la présente que le conseiller en charge de cette vente ne sera tenu en aucun cas responsable dans l'hypothèse où les données ne seraient pas exactes, cela tout en sachant bien que le conseiller ne fait que se référer aux données qu'il a reçues par les vendeurs et sans être tenu à devoir se convaincre de leur exactitude. »

Il convient dès lors d'admettre que les informations données par l'agent immobilier aux potentiels acquéreurs sont nécessairement celles fournies par la partie venderesse.

Finalement, il y a lieu de relever qu'il n'est pas établi que les époux PERSONNE2.) se soient vu remettre, que ce soit par l'agent immobilier PERSONNE4.) ou par le vendeur PERSONNE1.), un cadastral vertical ou un tableau descriptif des lots privatifs préalablement à la signature du compromis de vente litigieux.

Le seul cadastre vertical versé aux débats est en effet daté du 20 mars 2017 (pièce n° 4 de Maître MAYOT). Le compromis litigieux ayant été signé le 17 mars 2017, il est donc matériellement impossible que ledit document ait été remis aux époux PERSONNE2.) préalablement à la signature du compromis.

Un tableau descriptif des lots privatifs est également versé aux débats, mais est daté du 1^{er} juin 2017 (pièce n° 8 de Maître NICKELS). Il est donc également matériellement impossible que celui-ci ait été remis aux époux PERSONNE2.) préalablement à la signature du compromis.

Il y a lieu de rappeler que la description du bien dans l'annonce indiquait la composition des deux étages du duplex et poursuivait ensuite de la manière suivante :

« *Autres :*

- *Une buanderie*

- *Une cave*

- *Un garage et un emplacement parking extérieur*

- *Chauffage au gaz* » (pièce n° 6 de Maître MAYOT ; pièce n° 1 de Maître NICKELS)

Il y a lieu de relever que la cave et le garage individuel étaient indubitablement des lots privatifs appartenant à PERSONNE1.), tel que cela ressort de l'extrait cadastral versé aux débats (pièce n° 4 de Maître MAYOT), respectivement du tableau descriptif des lots privatifs (pièce n° 8 de Maître NICKELS).

Le fait d'indiquer dans l'annonce la composition du duplex et de regrouper la buanderie et l'emplacement parking extérieur parmi ces lots, sans autre indication, laissait sous-entendre que ceux-ci seraient tous accessoires à l'appartement et partant des parties privatives. Le Tribunal estime que le fait que les emplacements de parking extérieurs ne disposaient pas de marquage au sol n'est pas de nature à exclure *ipso facto* la nature privative de ces emplacements.

Le fait que dans une seule phrase, l'annonce indique que le duplex dispose d'« *un garage et un emplacement parking extérieur* », alors que le garage était sans aucun équivoque un lot privatif appartenant à PERSONNE1.), laissait sous-entendre que l'emplacement parking extérieur le serait également.

Il résulte en outre tant de l'attestation testimoniale de la fille des époux PERSONNE2.), PERSONNE5.), que de celle de l'agent immobilier PERSONNE4.), que lors de la visite du 4 mars 2017, PERSONNE4.) a montré aux époux PERSONNE2.) le garage privatif individuel et ensuite l'emplacement parking extérieur.

PERSONNE5.) déclare ainsi ce qui suit :

« *Nous avons fait le tour de l'appartement et ensuite mes parents ont demandé à voir la cave, la buanderie, le garage et l'emplacement de parking. L'agent immobilier est descendu avec nous. Il nous a montré la cave, le garage ainsi*

qu'un emplacement de parking sous les fenêtres de l'appartement. » (pièce n° 2 de Maître NICKELS).

PERSONNE4.) a, quant à lui, déclaré ce qui suit :

« Ensuite, je leur ai montré la cave, le garage ainsi que la place extérieure de parking réservée à la copropriété.

Aucune question ne m'a été posée quant à cette place de parking et je n'ai jamais dit qu'elle était privée à l'appartement. » (pièce ° 7 de Maître MAYOT).

Ainsi, PERSONNE4.) n'aurait pas indiqué *expressis verbis* que l'emplacement ne serait pas privatif.

A contrario, force est de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce versée aux débats que PERSONNE1.), respectivement l'agent immobilier PERSONNE4.) ait à un moment précisé que l'emplacement parking extérieur n'était pas privatif, mais au contraire une partie commune à la disposition de tous les copropriétaires.

Le fait de présenter, tant dans l'annonce que sur les lieux, l'emplacement parking extérieur successivement au garage privatif sans autre précision laisse présumer que les deux sont de nature privative.

Les époux PERSONNE2.) font encore valoir que, contrairement à la description de l'annonce, il n'y aurait pas de buanderie privative.

Le Tribunal relève que dans leur compte rendu de réunion à l'étude notariale du 30 mai 2017, les époux PERSONNE2.) semblent admettre avoir été informés de l'absence de buanderie. En effet, il y est indiqué ce qui suit :

« Lors de notre première visite, M. PERSONNE4.) a mentionné qu'il n'y avait pas de buanderie contrairement à ce qui était noté dans l'annonce, et que c'était une erreur dans l'annonce. » (pièce n° 21 de Maître MAYOT ; pièce n° 17 de Maître NICKELS)

Ceci semble *a priori* être confirmé par PERSONNE4.) dans son attestation testimoniale, dont il résulte ce qui suit :

« N'ayant plus le souvenir de la présence d'une buanderie dans l'appartement, je leur ai dit que je me suis trompé dans la rédaction de mon annonce pour la

buanderie. En effet, la machine à laver se trouve dans la cuisine et le sèche-linge dans le débarras de la cuisine. Cependant une buanderie est bien présente mais elle est peu utilisée par les locataires de l'immeuble. » (pièce n° 7 de Maître MAYOT).

Il résulte toutefois de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) que lors de la visite du 4 mars 2017, PERSONNE4.) voulait faire visiter aux époux PERSONNE2.) un local annexe, mais dont il n'avait à ce moment-là pas les clés :

« [...] »

Nous avons fait le tour de l'appartement et ensuite mes parents ont demandé à voir la cave, la buanderie, le garage et l'emplacement de parking. L'agent immobilier est descendu avec nous.

[...]

L'agent immobilier nous a dit qu'il n'avait pas les clés de la buanderie et ne pouvait donc pas nous la montrer. Comme un emplacement était prévu dans la cuisine pour la machine à laver et dans la petite pièce à côté un séchoir, ma mère n'a pas insisté.

[...] » (pièce n° 2 de Maître NICKELS).

Le Tribunal retient de ces déclarations qu'un local buanderie n'existait pas dans l'appartement en soi. Toutefois, il résulte de la déclaration de PERSONNE5.) que lors de la visite du 4 mars 2017, l'agent immobilier PERSONNE4.) voulait montrer aux époux PERSONNE2.) un local pouvant servir comme buanderie, dont il ne disposait toutefois à ce moment-là pas des clés.

Un local annexe à l'appartement existait donc en apparence.

Ce local est distinct de la buanderie commune dont fait état PERSONNE4.) dans son attestation testimoniale. En effet, le local qui devait être présenté par l'agent immobilier lors de la visite du 4 mars 2017 ne mesure que quelques mètres carrés et n'est donc pas adapté à un usage commun de la copropriété.

Force est de retenir qu'il résulte tant de l'annonce que de la visite du 4 mars 2017 qu'un local annexe au duplex était mis en vente.

Quant à la surface habitable du duplex, il y a lieu de rappeler que l'annonce indique une surface d' « environ 125 m² habitable » (pièce n° 6 de Maître

MAYOT ; pièce n° 1 de Maître NICKELS). Les époux PERSONNE2.) font valoir que la surface habitable réelle serait moindre, en l'occurrence d'environ 116 m².

Le Tribunal relève que PERSONNE1.) devait nécessairement disposer d'un extrait cadastral concernant ses lots et indiquant une surface utile de son duplex de 119 m². PERSONNE1.) devait ainsi savoir que l'indication de 125 m² habitable ne pouvait pas correspondre à la réalité.

Quant aux époux PERSONNE2.), ceux-ci devaient partir du principe que l'agent immobilier, professionnel en la matière, avait vérifié la documentation, respectivement avait procédé à un mesurage de la surface habitable conforme à la norme.

Il n'est également pas établi que lors de la deuxième visite, le 9 mars 2017, PERSONNE3.) ait procédé, comme le soutient PERSONNE1.), à un mesurage intégral du duplex afin de déterminer la surface habitable du bien mis en vente.

Quant au fait que PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'y aurait qu'une différence de 4,8% (119 m² au lieu de 125 m² tel qu'indiqué dans l'annonce), il y a lieu de relever que, tel que le soulève à bon escient les époux PERSONNE2.), la surface habitable est vraisemblablement encore inférieure à 119 m². Celle-ci constitue en effet la surface utile du duplex selon l'extrait cadastral et il n'est pas contesté en cause que le deuxième étage du duplex présente des pentes sous toit de nature à réduire d'avantage la surface habitable, telle que définie par la norme ILNAS 101 : 2016.

Force est de retenir que la surface habitable reprise dans l'annonce ne correspond pas à la surface habitable réelle.

Le Tribunal estime que PERSONNE1.) aurait dû savoir que la description de l'immeuble telle que présentée par l'agence immobilière était susceptible d'induire en erreur un potentiel acquéreur.

Au plus tard lors de l'insertion dans le compromis d'une référence à la description du duplex figurant dans l'annonce Internet, il aurait appartenu au vendeur de corriger les déclarations faites par l'agence immobilière qu'il avait chargé.

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) a commis un dol par réticence, alors qu'il lui aurait appartenu de corriger, au plus

tard lors de l'élaboration de la troisième version du compromis, les déclarations de l'agence immobilière.

Le Tribunal estime qu'il est indéniable que si les époux PERSONNE2.) avaient disposé de ces informations, ils n'auraient pas souscrit au compromis de vente litigieux pour le même prix.

Le compromis de vente du 17 mars 2017 encourt partant la nullité pour dol.

Par conséquent, les demandes de PERSONNE1.) en allocation du montant prévu à la clause pénale et ses demandes indemnitaires sont d'emblée à rejeter pour être non fondées.

Il y a en outre lieu d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée par PERSONNE1.) à charge des époux PERSONNE2.).

Quant aux demandes reconventionnelles des époux PERSONNE2.)

Quant à la clause pénale

Faisant valoir que, dans la mesure où la nullité du compromis aurait sa seule source dans le comportement de PERSONNE1.), les époux PERSONNE2.) sollicitent l'allocation du montant prévu à la clause pénale, soit le montant de 80.500,80 euros.

Le Tribunal relève que le contractant victime d'un préjudice en raison de l'annulation d'un contrat peut obtenir de l'autre des dommages-intérêts en réparation de ce préjudice sur le fondement de la responsabilité délictuelle. Par hypothèse, le contrat est considéré comme n'ayant fait naître aucune obligation, il ne saurait donc être question de faire jouer une responsabilité contractuelle, qui répare les préjudices causés du fait de l'inexécution des obligations contractuelles. (P. Ancel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, n° 458, p. 529)

Dans la mesure où l'annulation du compromis joue *ab initio*, les époux PERSONNE2.) ne sauraient se prévaloir de la clause pénale pour solliciter à leur profit la somme de 80.500,80 euros.

Cette demande reconventionnelle est partant à rejeter.

Quant à l'allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral

Les époux PERSONNE2.) sollicitent l'allocation de la somme de 3.000 euros à titre de réparation de leur préjudice moral subi en raison des tracas dans le processus de vente.

S'agissant du dommage moral, le Tribunal estime que les époux PERSONNE2.) se sont trouvés indéniablement dans une situation génératrice de soucis et de tracas en raison de l'incertitude quant au bien à acquérir et des démarches à effectuer afin de clarifier la situation, notamment auprès du notaire.

Eu égard à l'ensemble des circonstances de l'espèce, il y a lieu de leur accorder la somme de 1.000 euros au titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Les époux PERSONNE2.) sollicitent, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et en renvoyant à l'arrêt de la Cour de cassation numéro 5/12 du 9 février 2012, le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 26.460,64 euros.

Le Tribunal relève qu'il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

Il appartient partant aux époux PERSONNE2.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE1.), d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, les époux PERSONNE2.) n'établissent toutefois pas en quoi PERSONNE1.) se serait constitué en faute en agissant à leur rencontre.

Une faute en relation causale avec le préjudice invoqué par les époux PERSONNE2.) n'étant pas établie, il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande en dédommagement pour honoraires d'avocat engagés.

Quant à la demande en garantie des époux PERSONNE2.) contre l'agence SOCIETE2.) et PERSONNE4.)

Eu égard à l'issue réservée à la demande principale formulée par PERSONNE1.) à l'encontre des époux PERSONNE2.), la demande de ces derniers, tendant à voir condamner PERSONNE4.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) à les tenir quitte et indemne, est devenue sans objet.

Quant aux demandes reconventionnelles d'PERSONNE4.) et de l'agence immobilière SOCIETE2.)

Quant à la demande reconventionnelle d'PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE4.) estime à tort accusé d'être à l'origine de quelconques manœuvres, fautes ou négligences susceptibles de justifier les demandes des époux PERSONNE2.) et partant sa mise en intervention.

Il sollicite l'allocation de la somme de 5.000 euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon subsidiairement sur base des dispositions du Code civil visant la responsabilité contractuelle, sinon encore plus subsidiairement sur celles visant la responsabilité délictuelle.

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* ».

Le Tribunal relève qu'en matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La

question essentielle est évidemment 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) (cf. Répertoire Civil Dalloz, verbo : abus de droit, numéro 127).

Il est de principe, que le seul exercice d'une action en justice, n'est pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile. Ce que la jurisprudence sanctionne, ce n'est pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement puisque l'exercice d'une action en justice est libre. C'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit qui est sanctionné (Cour d'appel, 1^{ère} chambre, arrêt n° 21/17 du 1^{er} février 2017).

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (Cour d'appel, 4^{ème} chambre, 20 mars 1991, Pas. 28, p. 150 ; Cour d'appel, 7^{ème} chambre, arrêt n° 69/17 du 5 avril 2017, n° 43630 du rôle). Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (Cour d'appel, 1^{ère} chambre, 16 décembre 1998, n° 21.687 et 22.631 du rôle).

Dans ce contexte, il convient aussi de rappeler que ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (not. Cour d'appel, 1^{ère} chambre, arrêt n° 212/17 du 13 décembre 2017, n° 43.820 du rôle).

En l'espèce, les époux PERSONNE2.) ont mis en intervention PERSONNE4.) en sa qualité d'agent immobilier, mandataire de PERSONNE1.), avec lequel se sont déroulées les visites des lieux et les négociations.

Le Tribunal relève qu'PERSONNE4.) a mis en ligne l'annonce Internet pour la mise en vente du duplex de PERSONNE1.) et qu'il lui aurait appartenu de faire les vérifications qui s'imposent en vue de présenter une annonce correspondant au bien à vendre.

L'action en intervention introduite par les époux PERSONNE2.) n'excède ainsi pas le droit légitime d'agir en justice. PERSONNE4.) reste donc en défaut d'établir le caractère fautif de l'assignation en intervention des époux PERSONNE2.).

Il y a en conséquence lieu de rejeter la demande d'PERSONNE4.) en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire comme n'étant pas fondée.

Quant à la demande reconventionnelle en paiement de la commission d'agence et en allocation d'une indemnisation pour préjudice moral

L'agence immobilière SOCIETE2.), sinon PERSONNE4.), sollicitent l'allocation de la commission d'agence, soit la somme de 28.273 euros TTC.

Vu l'annulation du compromis, cette demande est d'emblée à rejeter.

L'agence immobilière SOCIETE2.) sollicite encore la condamnation des époux PERSONNE2.) à lui payer la somme de 5.000 euros à titre d'indemnisation pour préjudice moral.

Le Tribunal relève que le préjudice moral d'une personne morale est constitué par une atteinte à sa réputation.

En l'espèce, une atteinte à sa réputation n'est ni établie, ni même alléguée par l'agence immobilière SOCIETE2.).

Cette demande reconventionnelle est partant également à rejeter.

Quant à la demande de l'agence immobilière SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat

L'agence immobilière SOCIETE2.) sollicite finalement le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 2.340 euros.

Une faute des époux PERSONNE2.) en relation causale avec le préjudice invoqué par l'agence immobilière SOCIETE2.) n'étant pas établie au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande en dédommagement pour honoraires d'avocat engagés.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.000 euros.

Les époux PERSONNE2.) demandent à voir condamner tant PERSONNE1.) qu'PERSONNE4.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

PERSONNE4.) et l'agence immobilière SOCIETE2.) sollicitent chacun une indemnité de procédure de 2.500 euros.

S'agissant des demandes respectives 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).

En l'espèce, le Tribunal estime que les parties respectives n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge respective l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes sont à rejeter.

Exécution provisoire

PERSONNE1.) a sollicité l'exécution provisoire du jugement.

Les époux PERSONNE2.) s'opposent à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), mais sollicitent l'exécution provisoire au cas où il serait fait droit à une de leurs demandes reconventionnelles.

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

Eu égard à l'issue réservé au rôle principal, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Quant au rôle en intervention, dans la mesure où celui-ci est devenu sans objet, il y a lieu de condamner les époux PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance en intervention.

PAR CES MOTIFS

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

- quant au rôle principal TAL-2018-01562

dit recevable et fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en annulation du compromis de vente du 17 mars 2017,

partant, annule pour dol le compromis de vente du 17 mars 2017,

dit non fondées l'ensemble des demandes principales de PERSONNE1.),

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation du montant prévu à la clause pénale,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation de dommages et intérêts à titre de réparation de leur préjudice moral,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 1.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée en date du 13 février 2018 entre les mains du notaire Maître Jean-Paul MEYERS,

- quant au rôle d'intervention TAL-2018-04157

dit qu'est devenue sans objet la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) tendant à être tenus quittes et indemnes,

dit non fondées les demandes reconventionnelles d'PERSONNE4.) et de l'agence immobilière SOCIETE2.),

- quant aux demandes accessoires

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

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

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance en intervention.