

Texte pseudonymisé

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

L'assistance judiciaire a été accordée à PERSONNE1.)

Jugement civil no 2024TALCH11/00128 (Xle chambre)

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

Numéro TAL-2023-00792 du rôle

Composition :

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

ENTRE :

PERSONNE1.), soldat, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'Esch-sur-Alzette du 30 novembre 2022,

comparant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET :

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

2. la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit GLODEN,

comparant par la société KRIEPS-PUCURICA S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mars 2024.

Vu les conclusions de Maître Laurent HARGARTEN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Admir PUCURICA, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 20 septembre 2024 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice du 30 novembre 2022, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE2.) (ci-après désigné « PERSONNE2. ») et la SOCIETE1.) (ci-après désignée la « SOCIETE1. ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, à lui payer le montant de 45.000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il réclame encore une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros et la condamnation d'PERSONNE2.) et de la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laurent HARGARTEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) ont constitué avocat à la Cour et l'affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2023-00792.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **PERSONNE1.)** fait exposer que par acte notarié du DATE1.) par-devant le notaire Maître Danielle KOLBACH, précédé d'un compromis de vente du DATE2.), PERSONNE2.) lui aurait vendu un studio situé à L-ADRESSE1.), avec une cave et la jouissance privative d'un parking extérieur, pour un prix de 245.000 euros.

Il souligne que la vente se serait conclue par l'intermédiaire de la SOCIETE1.), en sa qualité d'agence immobilière, et que cette dernière lui aurait assuré que l'accès à l'emplacement de parking extérieur pourrait être assuré par un portail situé à l'arrière de la copropriété.

PERSONNE1.) soutient qu'il aurait été, entre autres, mentionné dans l'acte notarié du DATE1.) qu'il bénéficierait de « (...) *la jouissance exclusive du parking extérieur désigné comme lot 9 sur le plan dénommé « Extérieur » resté annexé au Règlement général de copropriété désigné ci-après* ».

Il fait cependant valoir qu'après l'acquisition du bien immobilier, il aurait dû constater que la jouissance du parking extérieur n°9 serait compromise, voire impossible en raison de la configuration des lieux. Plus précisément, il serait impossible d'accéder à l'emplacement du parking extérieur n°9 par l'entrée avant de l'immeuble lorsque l'emplacement du parking extérieur n°8, se trouvant devant l'emplacement du parking extérieur n°9, serait occupé. Il serait également impossible d'accéder à l'emplacement du parking extérieur n°9 par l'entrée arrière alors que le portail à l'arrière du bâtiment appartiendrait à un voisin, étant donc le seul qui pourrait ouvrir ledit portail.

PERSONNE1.) soutient qu'il n'aurait pas acheté le studio situé à ADRESSE1.) sans avoir l'accès à et la jouissance d'un emplacement de parking extérieur, étant un élément déterminant pour celui-ci.

Il réclame partant la résolution partielle de la vente en ce qui concerne la jouissance privative de l'emplacement du parking extérieur n°9 pour dol, respectivement pour dol par réticence, dans le chef d'PERSONNE2.), sinon pour erreur sur la substance.

Il réclame également la résolution partielle de la vente en ce qui concerne la jouissance privative dudit emplacement de parking, au motif que la SOCIETE1.), en tant qu'agence immobilière, aurait commis une faute contractuelle en lui ayant fourni de fausses informations, respectivement en ayant omis de vérifier l'exactitude des informations lui transmises.

PERSONNE1.) sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part d'PERSONNE2.) et de la SOCIETE1.) à lui payer le montant de 45.000 euros à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts.

PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) contestent la version des faits telle qu'exposée par PERSONNE1.). Ils soutiennent que PERSONNE1.) aurait visité les lieux à deux reprises avant la signature du compromis de vente, plus précisément une première fois le DATE3.) et une seconde fois le DATE4.), et aurait partant eu la connaissance parfaite de l'agencement de l'appartement, de la cave et de l'emplacement de parking extérieur n°9, faisant l'objet du compromis de vente du DATE2.) et de l'acte notarié du DATE1.). PERSONNE1.) aurait parfaitement conscience du fait que l'emplacement de parking extérieur n°8 se trouverait devant l'emplacement de parking extérieur n°9.

Ils soulignent également que ni la possibilité d'accéder à l'emplacement de parking extérieur n°9 par le portail d'un propriétaire voisin, ni un droit de passage par la propriété voisine au profit de PERSONNE1.) n'auraient à aucun moment été évoqués entre les parties.

Ils contestent encore que la jouissance de l'emplacement de parking extérieur n°9 aurait constitué pour PERSONNE1.) un élément déterminant dans l'acquisition du studio situé à ADRESSE1.) et estiment donc que le critère de l'emplacement de parking aurait été très secondaire pour PERSONNE1.).

En tout état de cause, PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) soulignent qu'à défaut de preuve contraire, il ne serait pas établi que PERSONNE1.) ne pourrait pas garer son véhicule sur l'emplacement de parking extérieur n°9.

PERSONNE2.) conteste, pour sa part, tout dol, respectivement tout dol par réticence dans son chef et s'oppose à la demande adverse en obtention de dommages et intérêts. Il fait valoir qu'il n'aurait caché aucune information à PERSONNE1.) et le consentement de ce dernier n'aurait pas été vicié.

Il fait encore valoir que PERSONNE1.) n'établirait pas l'existence de manœuvres dolosives et d'une mauvaise foi dans le chef du vendeur du bien immobilier litigieux.

PERSONNE2.) soutient finalement qu'il aurait appartenu à PERSONNE1.), après avoir obtenu des informations verbales quant au bien immobilier et le plan de copropriété annexé au compromis de vente, de s'informer de manière plus spécifique auprès du vendeur quant à l'usage de l'emplacement de parking extérieur n°9, ce que PERSONNE1.) n'aurait pas fait.

PERSONNE2.) conteste encore l'erreur sur la substance alléguée, tout en soulignant que PERSONNE1.) n'aurait jamais mentionné avant ou lors de la conclusion du compromis de vente que la jouissance de l'emplacement de parking extérieur n°9 constituerait un élément déterminant pour lui. De plus, eu égard au fait que PERSONNE1.) aurait été en possession du plan de copropriété, ce dernier aurait eu pleine connaissance de l'agencement et de la disposition des emplacements de parking extérieurs.

PERSONNE2.) demande partant le rejet des demandes adverses basées sur le dol, respectivement le dol par réticence, ainsi que sur l'erreur.

La SOCIETE1.) conteste, pour sa part, avoir fourni de fausses informations à PERSONNE1.) ou avoir omis de vérifier l'exactitude des informations lui transmises et conteste également le reproche de PERSONNE1.) selon lequel elle n'aurait pas effectué suffisamment d'investigations concernant le bien vendu.

Elle soutient qu'elle aurait dûment respecté ses obligations professionnelles, plus précisément ses obligations de renseignement et de conseil.

Elle demande le rejet de l'attestation testimoniale produite par PERSONNE1.) au motif qu'elle n'est pas admissible à titre de preuve conformément à l'article 1341 du Code civil. De plus, la SOCIETE1.) fait valoir que ladite attestation testimoniale émanant de la mère de PERSONNE1.) ne serait ni juste, ni impartiale.

La SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait pas établi qu'elle aurait engagé sa responsabilité contractuelle et conclut partant au rejet de la demande adverse.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal relève d'emblée qu'il est constant en cause, tel qu'il résulte de l'exposé des parties et des pièces versées aux débats, que par acte notarié du DATE1.), précédé d'un compromis de vente du DATE2.), PERSONNE2.) a vendu à PERSONNE1.) un studio situé à L-ADRESSE1.), avec une cave et la jouissance privative d'un emplacement de parking extérieur, pour un prix de 245.000 euros.

Il est encore constant en cause, tel qu'il ressort de l'acte notarié du DATE1.), que la désignation de l'objet vendu se présente, entre autres, comme suit : « *Dans un immeuble en copropriété dénommé « RÉSIDENCE ALIAS1.) » sis à ADRESSE1.) et inscrit au cadastre comme suit : (...) b) en copropriété et indivision forcée : TRENTE-SIX VIRGULE TROIS CENT SOIXANTE-ET-UN MILLIEMES (36,361/1000) des parties communes, parmi le sol ou le terrain sur lequel le prédit immeuble a été érigé. Ainsi que la jouissance exclusive du parking extérieur désigné comme lot 9 sur le plan dénommé « Extérieur » resté annexé au Règlement général de copropriété désigné ci-après. (...) ».*

Quant au dol

PERSONNE1.) fait valoir qu'PERSONNE2.) aurait commis un dol, sinon un dol par réticence, en l'incitant à signer le compromis de vente du DATE2.) tout en sachant que l'accès à et la jouissance de l'emplacement de parking extérieur n°9 sont impossibles, voire fortement compromises, à partir du moment où l'emplacement de parking extérieur n°8, se trouvant devant l'emplacement de parking extérieur n°9, est occupé.

Il souligne qu'il serait un profane en matière d'acquisition immobilière et ne pourrait dès lors pas procéder à une telle analyse des lieux afin d'appréhender lors des visites (des lieux) l'agencement et l'accessibilité des emplacements de parking extérieurs n^{os} 8 et 9.

PERSONNE1.) soutient qu'PERSONNE2.) aurait commis, en tout état de cause, un dol par réticence en ayant sciemment gardé le silence sur le fait que l'utilisation de l'emplacement de parking extérieur n°9 est fortement compromise, voire impossible, en cas d'occupation de l'emplacement de parking extérieur n°8.

Il fait encore exposer que le plan de copropriété versé aux débats par PERSONNE2.) et par la SOCIETE1.) indiquerait le lieu exact de l'entrée principale du logement ce qui n'aurait pas figuré sur le plan des lieux annexé au compromis.

PERSONNE2.) conteste avoir commis un dol, voire un dol par réticence, en faisant exposer que PERSONNE1.) aurait visité les lieux à deux reprises avant la signature du compromis de vente, plus précisément une première fois le DATE3.) et une seconde fois le DATE4.). Il aurait partant eu une connaissance parfaite de l'agencement de l'appartement, de la cave et de l'emplacement de parking extérieur n°9.

Il souligne que PERSONNE1.) aurait dû apercevoir lors de ces visites, et sur base du plan annexé au compromis, que l'accès à l'emplacement de parking extérieur n°9 ne pourrait se réaliser que par une seule entrée, à savoir par l'entrée principale de la résidence.

PERSONNE2.) conteste que lui et/ou la SOCIETE1.) auraient indiqué à PERSONNE1.) que l'emplacement de parking extérieur n°9 pourrait être accédé par le portail d'un propriétaire voisin.

PERSONNE2.) fait partant valoir que la demande adverse basée sur le dol serait à déclarer non fondée.

Le Tribunal relève que l'article 1109 du Code civil dispose que « *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* ».

Aux termes de l'article 1116 du prédit 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.

Aux manœuvres pratiquées par l'une des parties contre l'autre, que vise l'article 1116 du Code civil, la jurisprudence assimile le mensonge et la réticence. On entend par manœuvres, toutes machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter. (cf. F. TERRÉ, P. SIMLER et Y. LEQUETTE, Droit civil, les obligations, Dalloz, Précis, Droit Privé, 11^{ème} édition, page 257, n° 232).

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 faut par ailleurs que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Il suffit qu'elle ait déterminé le consentement de la victime.

Les juges du fond apprécient souverainement le caractère déterminant de l'erreur. Ce caractère s'apprécie *in concreto* par une recherche de l'influence effectivement exercée par l'erreur sur la décision de la victime. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. La réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée (*cf.* JurisClasseur Civil, Code art. 1116, n° 11 et suivants).

Conformément au régime commun du droit de la preuve, il appartient à la partie qui se prévaut du dol de rapporter la preuve non seulement de l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier ainsi que le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (*cf.* Cour d'appel, 9 février 2000, Pasicrisie 31, page 356).

En effet, l'auteur de manœuvres, mensonges ou réticences doit avoir agi intentionnellement pour tromper son contractant (*cf.* Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3 juillet 2024, n°171265 du rôle).

Le dol étant un fait juridique, tous les moyens de preuve sont donc admissibles.

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) fait valoir qu'il y aurait dol, respectivement dol par réticence, dans le chef d'PERSONNE2.) par rapport à l'accès et la jouissance exclusive de l'emplacement de parking extérieur n°9.

Le Tribunal relève que PERSONNE1.) ne conteste pas qu'il a visité les lieux avant la signature du compromis de vente en date du DATE2.). PERSONNE1.) mentionne même que « *plusieurs visites* » ont été effectuées (cf. page 4 des conclusions de Maître HARGARTEN du 22 septembre 2023).

Le Tribunal relève encore que PERSONNE1.) ne conteste pas non plus que le plan de copropriété de la résidence, versé par lui-même aux débats (cf. pièce n°2 de Maître HARGARTEN) est le plan qui a été annexé au compromis de vente signé le DATE2.).

Après examen dudit plan, il y a lieu de noter que l'emplacement de parking extérieur n°8 se trouve effectivement devant l'emplacement de parking extérieur n°9.

Il y a partant lieu de retenir que lors de la conclusion du compromis de vente en date du DATE2.), PERSONNE1.) a préalablement eu toutes les informations nécessaires pour apercevoir le fait que l'emplacement de parking extérieur n°8 se trouve directement devant l'emplacement de parking extérieur n°9.

À l'examen des photos versées par les parties litigantes, il s'avère que l'entrée principale de la résidence se présente sous forme d'un passage couvert menant de la rue de ADRESSE1.) vers une cour intérieure et que l'emplacement de parking extérieur n°8 se trouve précisément dans ce passage couvert, ayant une largeur d'environ de trois à quatre mètres. Par conséquent, en cas d'occupation de l'emplacement de parking extérieur n°8, l'accès à l'emplacement de parking extérieur n°9 pourrait être compromis.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient qu'avant la conclusion du compromis de vente, PERSONNE2.) a communiqué à PERSONNE1.) toutes les informations nécessaires et utiles, lui permettant d'avoir pleine connaissance de l'existence et du lieu exact de l'emplacement de parking extérieur n°8 afin de s'apercevoir que ce dernier se trouve directement devant l'emplacement de parking extérieur n°9.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir à suffisance de droit qu'PERSONNE2.) ait fait usage de manœuvres dolosives, respectivement s'est rendu coupable de réticence dolosive du bien immobilier en cause.

Au vu des développements qui précèdent, le Tribunal relève que le dol, voire le dol par réticence, dans le chef d'PERSONNE2.) n'est pas établi par PERSONNE1.).

Quant à l'erreur

PERSONNE1.) invoque à titre subsidiaire l'erreur sur la substance afin de faire valoir que son consentement aurait été vicié en raison du défaut de jouissance de l'emplacement de parking extérieur n°9.

Il fait exposer que l'emplacement de parking extérieur n°9 et son usage auraient constitué un critère essentiel et déterminant pour lui afin d'acquérir le studio situé à ADRESSE1.).

PERSONNE1.) soutient qu'il n'aurait pas acheté le studio en question en sachant que la jouissance exclusive de l'emplacement de parking extérieur n°9 aurait été impossible.

Il souligne qu'il aurait commis l'erreur de croire PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) quant à l'existence d'une servitude de passage par l'arrière de la cour lui permettant d'accéder à l'emplacement de parking extérieur n°9. Cette erreur serait excusable.

Il verse à l'appui de son affirmation une attestation testimoniale de sa mère de laquelle il résulterait que l'agent immobilier aurait affirmé, lors d'une visite des lieux, qu'il serait possible d'utiliser le portail à l'arrière de la cour afin d'accéder à l'emplacement de parking extérieur en question.

PERSONNE2.) conteste toute erreur dans le chef de PERSONNE1.) au motif que l'accès à et la jouissance de l'emplacement de parking extérieur n°9 n'auraient pas déterminé le consentement de PERSONNE1.) et que ce dernier n'aurait jamais mentionné que la jouissance d'un emplacement de parking extérieur pourrait constituer un élément déterminant dans son choix d'acquérir le studio en question situé à ADRESSE1.).

PERSONNE2.) fait encore valoir que la prétendue erreur dans le chef de PERSONNE1.) serait inexcusable alors que le plan de copropriété de la résidence aurait été annexé au compromis de vente et qu'il aurait pu en déduire l'agencement particulier des lieux et la disposition des emplacements de parking extérieurs. Il souligne que PERSONNE1.) aurait acheté le bien

immobilier en question en pleine connaissance de l'agencement particulier des lieux et de la disposition des emplacements de parking.

PERSONNE2.), ainsi que la SOCIETE1.), demandent à écarter l'attestation testimoniale établie par la mère de PERSONNE1.), motif pris que ladite attestation serait à qualifier de fausse et de partielle et qu'elle serait à écarter en application de l'article 1341 du Code civil, alors que la valeur de l'emplacement de parking extérieur n°9 dépasserait le montant de 2.500 euros.

Quant à la recevabilité et l'admissibilité de l'attestation testimoniale d'PERSONNE3.)

Dans un souci de logique juridique, il conviendra tout d'abord de statuer sur l'admissibilité et la recevabilité de l'attestation testimoniale établie le DATE5.) par PERSONNE3.) et versée aux débats par PERSONNE1.).

S'agissant de son admissibilité en tant que témoin, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes frappées d'une incapacité de témoigner. La capacité d'être entendu comme témoin est donc la règle et l'incapacité l'exception. La disposition précitée, introduite par le règlement grand-ducal du 22 août 1985, se caractérise par l'idée d'élargir le plus possible le cercle des personnes capables de témoigner. Cette disposition marque une nette rupture avec les règles antérieures qui organisaient la notion de reproche à témoin, par laquelle un certain nombre de personnes pouvaient être écartées du témoignage sur base de la suspicion qui pouvait peser sur leur sincérité ou leur impartialité en raison des relations familiales ou personnelles particulières qu'elles entretenaient avec l'une ou l'autre des parties au litige, ou de l'intérêt, moral ou matériel, qu'elles pouvaient avoir à l'issue du litige (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 31 mai 2024, TAL-2021-08237).

L'attestation d'PERSONNE3.) est partant admissible.

Quant aux formalités de l'attestation testimoniale, il y a lieu de relever que l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

« L'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.

Elle mentionne les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles.

Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

L'attestation peut également être reçue en brevet par un notaire. »

En l'espèce, l'attestation d'PERSONNE3.) est recevable alors qu'elle remplit le formalisme prévu par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) demandent encore à écarter ladite attestation testimoniale pour être contraire à l'article 1341 du Code civil, alors que la valeur de l'emplacement de parking extérieur n°9 excéderait manifestement la valeur de 2.500 euros.

En l'espèce, il y a lieu de relever que suivant les développements et conclusions de PERSONNE1.), ce dernier tente d'établir l'erreur commise dans son chef sur base des informations relatives à l'emplacement de parking extérieur n°9 qu'il aurait reçues de la SOCIETE1.) lors d'une visite des lieux.

L'erreur est un fait juridique qui peut être établi par tous moyens.

Partant, les dispositions de l'article 1341 du Code civil ne s'appliquent pas au cas d'espèce.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer l'attestation testimoniale d'PERSONNE3.) admissible.

Quant à l'erreur sur la substance dans le chef de PERSONNE1.)

Quant au moyen relatif à l'erreur, il y a lieu de rappeler que suivant l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur.

L'article 1110 du Code civil ajoute que l'erreur est une cause de nullité de la convention lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Par « *substance* », il faut entendre toute qualité dont la considération a été la cause déterminante de l'engagement (cf. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1^{er} mars 1966, Pasicrisie 20, p. 142).

La charge de la preuve de l'erreur pèse naturellement sur l'*errans*, demandeur en nullité. Comme déjà développé ci-dessus, étant un fait juridique, l'erreur peut être établie par tous moyens.

Quant à l'objet de la preuve, celui-ci est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration 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 celle-ci avait un objet tel que la nullité soit encourue.

Spécialement, il lui appartient d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose. Le demandeur doit enfin établir que son erreur a eu un caractère déterminant. Ce troisième élément se confond le plus souvent avec le précédent (cf. JurisClasseur Code civil, Art.1110, n° 80, 81 et 82 ; Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pasicrisie 37, p. 835).

Il convient d'ajouter à titre surabondant que l'erreur sur une qualité substantielle de la chose n'est une cause de nullité du contrat que si cette erreur n'était pas facilement décelable. Si le contractant a, au contraire, disposé des moyens et du temps nécessaire pour déceler l'erreur, mais que par sa légèreté ou négligence il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'une personne normalement raisonnable et avisée ne serait pas exposée à la commettre. L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui l'a commise conserve les risques et s'oppose à l'annulation du contrat (cf. Cour d'appel, 16 juin 1970, Pas. 21, p. 362).

Dès lors, à supposer l'erreur commise par PERSONNE1.) établie, se poserait encore la question de son caractère excusable.

En l'occurrence, PERSONNE1.) prétend s'être trompé sur la jouissance exclusive de l'emplacement de parking extérieur n°9. Il soutient que ledit emplacement de parking et son usage auraient constitué une cause déterminante de son engagement de vouloir acheter le studio en question situé à ADRESSE1.). Il soutient encore qu'en ayant reçu l'information de la SOCIETE1.) selon laquelle il pourrait utiliser le portail d'un propriétaire voisin afin d'accéder à l'emplacement de parking extérieur n°9, son erreur serait excusable.

Après examen du compromis de vente du DATE2.) et de l'acte notarié du DATE1.), il y a cependant lieu de retenir que l'emplacement de parking ainsi que la cave sont à qualifier d'accessoires au studio, constituant l'objet principal de la vente immobilière.

Le Tribunal relève encore qu'aucun élément contractuel, à savoir ni le compromis de vente du DATE2.) ainsi que le plan de copropriété annexé, ni l'acte notarié du DATE1.), ne mentionnent un certain droit d'utilisation du portail du propriétaire voisin par PERSONNE1.).

En l'espèce, comme déjà exposé ci-avant, PERSONNE1.) verse une attestation testimoniale établie par sa mère qui indique ce qui suit :

« Lors de la visite du studio à ADRESSE1.) en présence de l'agence immobilière et de mon fils PERSONNE1.), l'agent à l'époque nous a affirmé qu'il était possible de sortir de la cour de l'immeuble par le portail se trouvant à l'arrière pour que mon fils puisse stationner sa voiture sur son emplacement. »

PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) contestent formellement avoir indiqué à PERSONNE1.) et/ou à sa mère qu'il y aurait une possibilité d'utiliser le portail du voisin afin de pouvoir accéder à l'emplacement de parking extérieur n°9.

Le Tribunal actuellement saisi tient à relever que l'attestation testimoniale d'PERSONNE3.), outre d'être contestée par les parties défenderesses, ne paraît pas crédible, dès lors qu'elle n'est corroborée par aucun autre élément du dossier.

Le Tribunal estime encore qu'il aurait dû paraître évident à PERSONNE1.) que sans avoir un accord explicite de la part du voisin, un passage sur le terrain de ce dernier est par principe interdit. Il y a en outre lieu de relever que ni le

compromis de vente, ni l'acte notarié ne font état de servitude sur le fonds voisin. Finalement, au plus tard lors du passage de l'acte notarié, PERSONNE1.) aurait dû demander la remise des clés, voire de la télécommande, afin de pouvoir ouvrir le portail en question.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent et des éléments soumis à l'appréciation du Tribunal actuellement saisi, il y a lieu de retenir qu'il n'est pas établi par PERSONNE1.) que l'existence et l'usage d'un emplacement de parking ont constitué la cause déterminante de l'acquisition du studio situé à ADRESSE1.) et qu'PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) lui auraient assuré la possibilité de pouvoir utiliser le portail du propriétaire voisin afin de pouvoir accéder à l'emplacement de parking extérieur n°9.

Le Tribunal relève partant que la preuve d'une erreur sur une qualité substantielle du contrat n'est pas rapportée.

Il y a encore lieu de constater que PERSONNE1.) n'établit pas avoir effectué, avant la signature du compromis de vente, les diligences utiles pour se renseigner auprès d'PERSONNE2.) et de la SOCIETE1.) sur son prétendu droit d'utilisation, voire sur les modalités d'utilisation du portail du propriétaire voisin et pour obtenir d'PERSONNE2.) et de la SOCIETE1.) l'assurance et l'accord du propriétaire voisin qu'il pourra faire usage dudit portail.

Même en tant qu'acquéreur non-professionnel du bien immobilier en question, il convient de relever qu'au plus tard avant la signature de l'acte notarié en date du DATE1.), PERSONNE1.) aurait dû s'assurer auprès d'PERSONNE2.) et de la SOCIETE1.), ainsi qu'auprès du notaire, qu'il pourra réellement utiliser le portail du propriétaire voisin afin d'accéder à l'emplacement de parking extérieur n°9.

Or, en s'enquérant qu'après la conclusion du compromis de vente du DATE2.) et de l'acte notarié du DATE1.) du droit d'usage du portail du propriétaire voisin, l'erreur dont PERSONNE1.) se prévaut, à la supposer établie, est en tout état de cause à qualifier d'inexcusable.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal relève que l'erreur sur la substance dans le chef de PERSONNE1.) n'est pas établie.

Quant à la responsabilité contractuelle de la SOCIETE1.)

Dans son assignation du 30 novembre 2022, PERSONNE1.) indique fonder sa demande dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.) sur la responsabilité contractuelle de cette dernière.

Il fait valoir qu'un agent immobilier devrait répondre dans le cadre de l'exécution de sa mission de son manque d'attention, du défaut de surveillance ou de précaution à porter à la gestion des intérêts qui lui seraient confiés, et de sa fausse appréciation des éléments de droit ou des circonstances de fait.

Il fait encore valoir qu'un agent immobilier aurait le devoir de conseiller ses clients et de les mettre en garde contre un procédé qui pourrait leur causer un préjudice grave.

Le Tribunal actuellement saisi relève cependant qu'il ne résulte pas des conclusions et des éléments soumis à son appréciation qu'une relation contractuelle existe entre PERSONNE1.) et la SOCIETE1.). D'autant plus, il n'est pas établi que PERSONNE1.) est un client de la SOCIETE1.) à qui il a confié la gestion de ses intérêts en vue de l'acquisition d'un bien immobilier.

En l'occurrence, il convient de rappeler que PERSONNE1.) a la qualité de partie acquéreuse du studio situé à ADRESSE1.). Or, en l'absence de contrat entre la partie acquéreuse et l'agence immobilière, il y a lieu de retenir que la responsabilité de l'agence immobilière envers la partie acquéreuse s'apprécie de manière exclusive au regard de la responsabilité délictuelle, plus précisément des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Force est de constater que PERSONNE1.) n'a pas formulé de demande subsidiaire sur base de la responsabilité délictuelle.

En tout état de cause, la demande de PERSONNE1.) dirigée contre la SOCIETE1.) sur base de la responsabilité contractuelle est à déclarer irrecevable pour défaut de relation contractuelle entre PERSONNE1.) et la SOCIETE1.).

Quant à la demande de PERSONNE1.) en résolution partielle de la vente avec allocation de dommages et intérêts

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas, le contrat n'est

point résolu de plein droit. 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 lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts.

Il convient de noter qu'il appartient au juge de se prononcer sur le bien-fondé de la demande en résolution en fonction de son appréciation de la gravité de l'inexécution et que le juge a un pouvoir souverain d'appréciation lorsqu'il prononce une résolution partielle (cf. Cour d'appel, 3 mai 2023, CAL-2020-00725).

Or, au vu de l'ensemble des développements qui précèdent et plus particulièrement dans la mesure où l'existence d'un dol ou d'un dol par réticence dans le chef d'PERSONNE2.) et de la SOCIETE1.) ainsi que l'existence d'une erreur sur la substance dans le chef de PERSONNE1.) ne sont pas établies en l'espèce, il y a partant lieu de déclarer la demande de PERSONNE1.) en résolution partielle de la vente immobilière avec allocation de dommages et intérêts non fondée.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

PERSONNE1.) entend voir condamner PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) à une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) réclament chacun une indemnité de procédure de 2.500 euros.

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).

PERSONNE1.), bénéficiaire de l'assistance judiciaire, ainsi qu'PERSONNE2.) et la SOCIETE1.) 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.

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 PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Admir PUCURICA, 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,

reçoit la demande de PERSONNE1.) en la forme,

déclare recevable, mais non fondée la demande de PERSONNE1.) en résolution partielle de la vente immobilière avec allocation de dommages et intérêts dirigée à l'encontre d'PERSONNE2.),

déclare irrecevable la demande de PERSONNE1.) tendant à voir engager la responsabilité contractuelle de la SOCIETE1.),

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Admir PUCURICA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.