

Jugement civil no. 48/2009 (XVIIe chambre)

Audience publique du jeudi, dix-neuf février deux mille neuf.

Numéros 107634 et 111315 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-présidente,
Charles KIMMEL, juge,
Michèle FEIDER, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

I

E n t r e

1. **A.**), cultivateur, et son épouse

2. **B.**), cultivatrice, les deux demeurant à L- (...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 6 mars 2007,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

C.), sans état connu, demeurant à L-(...),

défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

II

E n t r e

1. **A.**), cultivateur, et son épouse

2. **B.**), cultivatrice, les deux demeurant à L- (...),

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 22 octobre 2007,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. **C.**), sans état connu, demeurant à L-(...),

défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. **D.**), retraité, et son épouse

3. **E.**), sans état connu, les deux demeurant à L- (...),

défendeurs aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 21 janvier 2009.

Entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Entendu **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Caroline LECUIT, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat constitué.

Entendu **C.)** par l'organe de Maître Frédérique MIOLI, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué.

Entendu **D.)** et **E.)** par l'organe de Maître Clément MARTINEZ, avocat, en remplacement de Maître Alex KRIEPS, avocat constitué.

Par acte d'huissier de justice du 18 décembre 2006, **B.)** et **A.)** ont fait sommer **C.)** de se présenter le 28 décembre 2006 à 14.15 heures en l'étude du notaire Robert SCHUMAN pour y passer l'acte notarié concernant la vente de 9 terrains plus amplement décrits dans le compromis de vente du 4 mars 2006 dûment enregistré par **B.)** et **A.)** auprès de l'Administration de l'Enregistrement d'Esch-Sur-Alzette sous le référence Vol. 336, fol : 45.

Par courrier du 21 décembre 2006, le mandataire de **C.)** informe le mandataire de **B.)** et d'**A.)** que son mandant ne se présentera pas devant le notaire en vue de la passation de l'acte en invoquant comme motif l'invalidité du compromis de vente signé entre parties.

Par acte du 28 décembre 2006, le notaire Robert SCHUMAN a constaté la non-comparution de **C.)**.

Par exploit d'huissier de justice du 6 mars 2007, **B.)** et **A.)** ont donné assignation à **C.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié de vente en vue de la transcription au bureau des hypothèques concernant les immeubles suivants :

1. Terrain d'une surface de 4 ha 63 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.1.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.1.)**,
2. Terrain d'une surface de 4 a 45 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.2.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.2.)**,
3. Terrain d'une surface de 23a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.3.)**,
4. Terrain d'une surface de 59 a 40 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.4.)**,
5. Terrain d'une surface de 70 a 50 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.5.)**,
6. Terrain d'une surface de 27 a, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.6.)**,
7. Terrain d'une surface de 82 a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.7.)**,
8. Terrain d'une surface de 90a 20 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.4.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.8.)**,
9. Terrain d'une surface de 3 ha 01 a 30 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.5.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.9.)**.

B.) et **A.)** demandent encore la condamnation de **C.)** à leur payer la somme de 50.000 euros à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Ils demandent la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^e mois qui suit la signification du jugement à intervenir ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Les requérants basent leur demande principalement sur les articles, 1134, 1610 et 1611 du Code civil et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 107634.

A l'appui de leurs prétentions les parties requérantes ont fait exposer que par compromis de vente du 4 mars 2006, **C.)** leur a vendu neuf terrains sis à **COM.2.)** pour le prix de 180,81 euros l'are. Les parties demanderesses estiment que dans la mesure où les parties étaient d'accord sur la chose et sur le prix, la vente est parfaite. Néanmoins **C.)** a refusé de venir signer l'acte de vente notarié, suivant certificat émis par le notaire SCHUMAN. **A.)** et **B.)** estiment être en droit d'exiger la passation de l'acte notarié par voie judiciaire et de réclamer des dommages et intérêts en se prévalant des dispositions légales ci-dessus reprises.

C.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande. Au fond elle reconnaît avoir signé en date du 4 mars 2006 le compromis de vente invoqué par les demandeurs, compromis portant sur la vente de 9 terrains, mais elle ajoute qu'un deuxième compromis portant seulement sur 8 terrains a également été signé avec les demandeurs. Elle affirme avoir vendu le 9^e terrain aux consorts **D.)-E.)** en date du 30 juin 2006. Elle a soutenu avoir été en droit de ce faire alors que les compromis datés du 4 mars 2006 étaient caducs sinon nuls. **C.)** requiert une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans ses conclusions ultérieures, **C.)** conteste la date du 4 mars 2006 figurant sur les prédits compromis de vente. Elle explique qu'un premier compromis portant sur le terrain repris sub) 8 au lieu-dit « **LIEU.4.)** » a été signé en date du 30 juin 2006 avec les consorts **D.)-E.)**. Ce compromis aurait fait l'objet d'un acte de vente notarié du 20 août 2007. Elle ajoute avoir seulement signé au mois de septembre 2006 les deux compromis de vente avec les demandeurs. Le terrain litigieux étant en tout état de cause sorti de son patrimoine le 30 juin 2006, les compromis subséquents signés avec les demandeurs seraient nuls et de nul effet. Elle fait valoir que la demande des requérants n'est partant pas fondée en son entièreté sinon tout au moins en ce qui concerne le terrain situé au lieudit « **LIEU.4.)** ».

Par exploit d'huissier du 22 octobre 2007, **A.)** et **B.)** ont donné assignation à 1) **C.)**, 2) **D.)** et 3) **E.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir prononcer à titre principal la nullité de la vente conclue par acte notarié du 20 août 2007 entre **C.)** et les consorts **D.)-E.)**, ainsi que leur condamnation solidaire sinon in solidum à des dommages et intérêts d'un montant de 24.789,35 euros correspondant à leur dommage moral, avec les intérêts légaux à compter du 27 septembre 2006, jour de l'enregistrement du compromis de vente, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde. Les demandeurs réclament un montant de 20.000 euros correspondant à leur préjudice matériel avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, les requérants demandent à voir prononcer l'inopposabilité à leur encontre de la prédite vente. Plus subsidiairement, ils revendiquent le droit de propriété du terrain lieudit « **LIEU.4.)** ». Encore plus subsidiairement et seulement à défaut d'application des articles 1599, 1167 et 544 du Code civil, ils demandent la condamnation de **C.)** à des dommages et intérêts (au vu de l'argumentation des requérants, il faut admettre qu'ils se sont trompés en se prévalant de l'article 544 du code civil, et qu'ils ont en réalité visé l'article 599 de ce même code). En dernier ordre de subsidiarité, ils requièrent la condamnation solidaire, sinon in solidum des parties assignées à leur payer le montant de 20.000 euros ainsi que le montant de 24.789,35 euros à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation, sinon à compter du 1^{er} novembre 2007 jusqu'à solde.

Ils basent leur demande principalement sur l'article 1599 du Code civil, subsidiairement sur l'article 1167 du Code civil, plus subsidiairement sur l'article 544, lisez 599 du Code civil, encore plus subsidiairement sur les articles 1142 et suivants du Code civil et en dernier ordre de subsidiarité sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 107634.

A l'appui de leur demande **B.)** et **A.)** reprennent les mêmes moyens et arguments que ceux formulés lors de la demande précédente, tout en ajoutant cette fois-ci que par acte notarié du 20 août 2007 dressé par-devant le notaire D'HUART, **C.)** a vendu le terrain au lieudit « **LIEU.4.)** » aux consorts **D.)-E.)** bien que ce terrain leur eût été vendu par compromis du 4 mars 2006. Ils font valoir que les défendeurs ne pouvaient ignorer que la propriété du prédit terrain avait été transféré aux demandeurs en date du 4 mars 2006 en ce que plusieurs courriers en ce sens leur avaient été envoyés. Ils font encore valoir qu'en tout état de cause la date du 30 juin 2006 figurant sur le

compromis de vente signé entre les parties **C.)**, **D.)** et **E.)** est fausse. Les demandeurs estiment que non seulement **C.)**, mais également les conjoints **D.)-E.)**, ont agi manifestement de mauvaise foi, de sorte que cette vente est nulle, sinon qu'elle leur est inopposable, malgré qu'elle ait été publiée.

C.) reprend les mêmes moyens que ceux développés dans le cadre de l'exploit introductif du 6 mars 2007. Elle ajoute qu'en tout état de cause elle n'a voulu consentir à une quelconque vente avec les demandeurs, respectivement qu'elle n'a du moins pas voulu leur vendre le terrain sis au lieudit « **LIEU.4.)** ». Pour soutenir sa version des faits, elle verse un contrat de bail portant sur ce même terrain signé entre **B.)** et **C.)** en date du 11 septembre 2006.

Les conjoints **D.)-E.)** quant à eux s'opposent à la demande des parties **A.)-B.)** en invoquant à titre principal l'irrecevabilité de la demande tant pour libellé obscur que pour cumul des règles de la responsabilité contractuelle et délictuelle. Quant au fond, ils contestent le bien fondé de la demande des requérants en se référant non seulement aux moyens invoqués par la partie **C.)**, mais en insistant sur le fait de disposer d'un titre de propriété antérieur, validé par un acte notarié et transcrit auprès du bureau des hypothèques, donc opposable aux demandeurs. Ils contestent par ailleurs toute faute dans leur chef et tout préjudice dans le chef des requérants.

Dans leurs conclusions du 4 juillet 2008, **B.)** et **A.)** sont en aveu que tant la date figurant sur le compromis relatif à la vente des huit terrains que celle figurant sur le compromis relatif à la vente des neuf terrains est fausse. Ils font valoir que le premier compromis, portant sur huit terrains, a été signé en date du 11 septembre 2006, ensemble avec un contrat de fermage portant sur la parcelle du lieudit « **LIEU.4.)** » et que le second compromis portant sur les neuf terrains a été signé en date du 15 septembre 2006 et enregistré le 27 septembre 2007. Ils expliquent que cette manœuvre a eu comme but de les faire bénéficier de subventions pour l'achat de terre agricole. Ils offrent de prouver ces faits par l'audition de témoins et demandent à voir ordonner une comparution personnelle des parties.

Tant **C.)**, dans ses conclusions du 24 septembre 2007, que les conjoints **D.)-E.)**, dans leurs conclusions du 3 octobre 2007, concluent à la nullité des deux compromis de vente en raison de leur cause illicite. Les conjoints **D.)-E.)** estiment que l'offre de preuve des parties **A.)-B.)** est irrecevable alors que non seulement elle se heurte à l'article 1341 du Code civil, mais également en ce qu'elle a un objet illicite. Ils s'opposent à la comparution personnelle des parties.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par un seul et même jugement.

Le tribunal retient de prime abord, au vu des explications fournies par les parties, ainsi qu'au vu des pièces versées au dossier, qu'il est établi que les conjoints **A.)-B.)** ont signé deux compromis de vente avec la partie **C.)**, l'un portant sur la vente de huit terrains au prix de 174,96 euros l'are et l'autre portant sur la vente de neuf terrains au prix de 180,81 euros l'are. Il est encore constant en cause que ces deux compromis n'ont pas été signés en date du 4 mars 2006 tels que mentionnés sur les prédits actes, mais au mois de septembre 2006. Il est encore établi que le compromis portant sur la vente de neuf terrains a été enregistré en date du 27

septembre 2007. Il est constant en cause que les deux compromis portent sur les mêmes huit terrains, seul le terrain du lieudit « **LIEU.4.)** » s'ajoutant dans celui portant sur neuf terrains.

Il résulte finalement des éléments du dossier que par acte notarié du 20 août 2007, **C.)** a vendu aux consorts **D.)-E.)** le terrain sis au lieudit « **LIEU.4.)** » pour un prix de 24.789,35 euros, cet acte notarié ayant été transcrit le 4 septembre 2007 au volume 1602, numéro 2 au bureau des hypothèques.

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que l'argumentation de **C.)** qu'elle n'a pas voulu procéder à une quelconque vente de terrains au profit des consorts **A.)-B.)** ne saurait être retenue alors qu'il est clairement établi que **C.)** a librement signé deux compromis de vente avec les consorts **A.)-B.)**. Il résulte de ces deux compromis que **C.)** a eu l'intention de vendre tout au moins huit terrains aux requérants, alors que ces huit terrains figurent dans chacun des compromis de vente signés par elle. Ainsi, seul le neuvième terrain, à savoir celui au lieudit « **LIEU.4.)** », est litigieux.

Le tribunal retient encore que le moyen de **C.)** selon lequel toute vente entre elle et les consorts **A.)-B.)** est nulle du fait que le terrain litigieux avait déjà été vendu antérieurement aux consorts **D.)-E.)** ne saurait pas non plus valoir, alors qu'en tout état de cause, il n'appartient pas au vendeur de la chose d'autrui de conclure à la nullité de la vente encore qu'il eût été de bonne foi.

Dans un esprit de logique juridique, il y a lieu de commencer par analyser la demande en annulation, sinon d'inopposabilité aux consorts **A.)-B.)** de l'acte de vente du 30 août 2007 pour déterminer par la suite si la demande de ces derniers de voir dire que le jugement tiendra lieu d'acte notarié de vente est fondée. En effet, il conviendra le cas échéant non seulement de déterminer quel acte prime l'autre, mais également de déterminer, au vu des contestations de **C.)**, si l'un des compromis signé entre les parties **C.)** et les consorts **A.)-B.)** s'est éventuellement substitué à l'autre.

1. Quant à la recevabilité de la demande de B.) et d'A.) contre 1) C.), 2) D.) et 3) E.)

Quant au libellé obscur

Les consorts **D.)-E.)** soulèvent, avant toute défense au fond, l'irrecevabilité de l'assignation dirigée contre eux pour libellé obscur. A l'appui de leurs conclusions, ils font plaider qu'ils se trouvent dans l'impossibilité d'assurer leur défense en ce que les requérants ont mêlé tant dans leur motivation que dans leur dispositif les bases légales et les objets de leur demande.

Les parties requérantes concluent au rejet de ce moyen au motif que l'acte introductif d'instance est parfaitement clair et ne saurait induire en erreur.

Le tribunal rappelle que le moyen du libellé obscur n'est pas à qualifier de moyen d'irrecevabilité, mais d'exception de nullité.

Il est de principe qu'en vertu de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. (*J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exceptio obscuri libelli, p. 290*).

En l'espèce, il résulte de l'acte d'assignation que les demandeurs y ont décrit de façon détaillée les faits gisant à la base de leur demande et les condamnations requises à l'encontre des défendeurs. Les demandeurs ont invoqué cinq degrés de subsidiarité et ils ont indiqué pour chaque demande les moyens sur lesquelles ils se basent. L'assignation contient partant toutes les indications permettant aux défendeurs de saisir l'objet de la demande dirigée contre eux et de préparer utilement leurs moyens de défense.

Le moyen tenant du libellé obscur doit donc être rejeté.

Quant au moyen tiré du cumul de responsabilité

Les consorts **D.)-E.)** font valoir que les requérants agissent tant sur base contractuelle que délictuelle et qu'en cumulant ainsi les responsabilités, la demande serait à déclarer irrecevable.

Les demandeurs concluent au rejet de ce moyen.

Il résulte de l'exploit introductif d'instance que les demandeurs y ont exposé cinq ordres de subsidiarité, les quatre premiers étant relatifs à la responsabilité contractuelle et le dernier étant relatif à la responsabilité délictuelle.

Au vu de ce libellé de l'assignation, il ne saurait être reproché aux demandeurs d'avoir cumulé les responsabilités délictuelle et contractuelle. Le moyen d'irrecevabilité des défendeurs doit partant être rejeté.

Quant à la transcription de la demande des époux **A.)-B.)** en marge du titre de propriété du 20 août 2007

Le tribunal constate encore qu'il n'est pas contesté que les consorts **A.)-B.)** ont requis en date du 9 novembre 2007 du Conservateur du 2ème Bureau des hypothèques de et à Luxembourg que l'assignation du 22 octobre 2007 soit transcrite en marge du titre de propriété relatif au terrain du lieudit « **LIEU.4.)** » sis à **COM.2.)**. Cette mention a été apposée par ledit conservateur le 4 septembre 2007. Par cette formalité, le demandeur a justifié s'être conformé aux dispositions de l'article 17 alinéa 1er de la loi 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

La demande introduite dans les formes et délai de la loi est partant recevable.

2. Quant aux moyens de nullité sinon de caducité des compromis de vente

Le tribunal estime qu'il y a lieu avant tout autre progrès en cause d'analyser les moyens de nullité sinon de caducité des compromis de vente signés par les parties **C.), A.)** et **B.)** étant donné que pour le cas où ces derniers seraient caducs voire nuls, les demandes des consorts **A.)-B.)** seraient dès à présent à rejeter comme non fondées.

Quant à la caducité des compromis de vente

Les défendeurs ont fait valoir que les compromis de vente sont caducs, la date limite prévue pour passer l'acte notarié n'ayant pas été respectée.

Les demandeurs s'opposent à ce moyen en faisant plaider que, contrairement aux allégations des défendeurs, le délai contenu dans les compromis a été interrompu par le procès-verbal de non comparution dressé par le notaire SCHUMAN en date du 28 décembre 2006, de sorte que les compromis ne seraient pas caducs.

Le compromis portant sur la vente de huit terrains prévoit que : « *Le présent compromis n'est valable que sous condition de l'obtention d'un crédit bancaire accordé à l'acquéreur, respectivement aux acquéreurs. En cas de refus de ce financement bancaire, la partie venderesse n'a aucun droit de réclamer des dommages et intérêts. (...) Le présent compromis de vente sera valable jusqu'à 8 mois après la signature du présent. Le présent compromis de vente sera valable jusqu'à 10 mois après la signature du présent.* »

Le compromis portant sur la vente de neuf terrains dispose que : « *Le présent compromis n'est valable que sous condition de l'obtention d'un crédit bancaire accordé à l'acquéreur, respectivement aux acquéreurs. En cas de refus de ce financement bancaire, la partie venderesse n'a aucun droit de réclamer des dommages et intérêts. (...) Le présent compromis de vente sera valable jusqu'à 10 mois après la signature du présent.* »

Le tribunal estime que le moyen de la partie **C.)** est à rejeter comme non fondé dans la mesure où il résulte des développements retenus ci-avant que les deux compromis ont été signés au mois de septembre 2006, de sorte que le délai de huit, respectivement dix mois n'était pas encore expiré au moment où la première assignation a été introduite. Par ailleurs, le tribunal constate au vu des pièces versées au dossier, notamment du courrier de la banque **BQUE.1.)** du 8 septembre 2006, ainsi que d'un certificat de la banque **BQUE.1.)** émis le même jour, que la demande de prêt des consorts **A.)-B.)** leur a été accordée à hauteur d'un montant de 180.000 euros pour le financement partiel du prix d'acquisition de 10,3320 ha de terrains agricoles après investissement de fonds propres de l'ordre de 20.000 euros pour les frais d'actes (vente et hypothèque). Le tribunal estime dès lors que la condition suspensive contenue dans les compromis s'est réalisée.

Quant à la nullité des compromis de vente sur base de l'article 599 du Code civil

Les défendeurs ont soutenu que les compromis de vente sont nuls pour ne pas avoir été signés par **F.)**, usufruitier des terrains litigieux. Ils versent à l'appui de leur moyen un acte de donation du 10 septembre 1993.

Les demandeurs contestent le bien-fondé de ce moyen.

Aux termes de l'acte de donation du 10 septembre 1993 : « **F.) en tant que donataire, déclare faire irrévocablement donation à sa sœur C.), de la nue propriété des immeubles suivants : (...) des parcelles de terre sise à COM.1.) et cadastrées Commune de COM.1.), section B de COM.1.)** ».

Le tribunal retient de la lecture du prédit acte que les huit, respectivement neuf terrains figurant dans les compromis de vente ont fait l'objet de la donation du 10 septembre 1993.

Il est constant en cause que suivant l'acte de donation **C.)** est nue-propriétaire et que **F.)** usufruitier des terrains en cause. Il est encore établi, pour ne pas être contesté, que **F.)** est décédé en date du 22 mars 2006.

Les compromis n'ayant été signés qu'au mois de septembre 2006, partant après le décès de l'usufruitier, le consentement à la vente de ce dernier n'était plus requis.

Le moyen de nullité est partant à rejeter.

Quant à la nullité des compromis sur base de l'article 1583 du Code civil

Les défendeurs ont soutenu que les compromis sont nuls et de nul effet en raison de leur indétermination sur le prix. Ils font plaider qu'alors même que les deux compromis portent sur les mêmes terrains, le prix retenu par are est différent, de sorte que le prix n'est pas déterminé.

Les demandeurs contestent le bien fondé de ce moyen.

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

L'article 1591 du Code civil énonce encore que : « *Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties* ».

Ici chaque compromis indique la surface à vendre et le prix de l'are. Le fait que ce prix varie d'un compromis à l'autre ne rend pas le prix indéterminé dans chaque acte pris isolément. Chaque acte pris isolément comprend un prix et une quantité déterminés. La question de savoir quel compromis va prévaloir en définitive ne saurait remettre en cause cet état de chose.

Le moyen de nullité doit partant être rejeté.

Quant à la nullité des compromis pour cause illicite

Les défendeurs concluent à l'annulation des compromis de vente datés du 4 mars 2006 pour cause illicite. A l'appui de leurs conclusions, ils font valoir qu'il ressort des déclarations des consorts **A.)-B.)** qu'ils ont antidaté les prédits contrats au 4 mars 2006 dans l'unique but de bénéficier de subventions pour l'achat de terres agricoles

en vertu de la loi du 24 juillet 2001 relative au soutien du développement rural. Ces dispositions étant d'ordre public, ils en concluent que la cause du contrat est illicite, partant que les contrats encourent la nullité.

Les demandeurs répliquent que les compromis ne sont pas à annuler alors que le fait juridique d'antidater les documents n'a pas été la cause déterminante et impulsive du contrat, mais seulement un accessoire. Ils font valoir qu'ils auraient en tout état de cause signé les compromis de vente.

L'article 1131 du Code civil prévoit que l'obligation sans cause ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet. D'après l'article 1133 du même code, la cause est illicite lorsqu'elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public.

Le tribunal rappelle que la doctrine dominante contemporaine se caractérise par le choix de la cause finale et par l'opposition entre la cause « objective » et « subjective ». Ainsi pour le contrôle de l'existence de la cause, il y a lieu de retenir une définition objective et abstraite, toujours la même pour un même contrat, que certains qualifient de cause objective, et, pour le contrôle de la licéité de la cause, une définition subjective, les motifs déterminants, que certains qualifient de cause subjective (Cause de l'engagement et validité du contrat, Jacques GHESTIN, LGDJ, n°128 et 129, page 90).

La cause objective est le but immédiat qui a déterminé le contractant à s'obliger. Elle est, dans le contrat synallagmatique, la contre-prestation escomptée. Ainsi, dans la vente, la cause de l'obligation du vendeur est l'obtention de la contre-valeur en argent le prix. La cause de l'obligation de l'acheteur est le transfert de la propriété de la chose (Jurisclasseur, civil, Fasc. 1131 à 1333, n°12 et 13, page 5).

La cause subjective est la cause déterminante, c'est-à-dire le mobile qui a décidé l'une des parties à s'engager (Cause de l'engagement et validité du contrat, Jacques GHESTIN, LGDJ, n°135, page 96). Il ne s'agit donc plus du pourquoi de l'obligation souscrite par chacune des parties, mais du pourquoi de l'opération juridique dans l'intention de celles-ci. Ainsi la définition de la cause subjective du contrat est concrète puisqu'elle réside dans l'objectif pratique que les cocontractants ou l'un deux veulent atteindre et pour la réalisation duquel le contrat n'a été que l'instrument (Jurisclasseur, civil, Fasc. 1131 à 1333, n°41, page 10).

La charge de la preuve de l'absence de cause ou de cause illicite pèse en règle générale sur le demandeur. Souvent cependant cette question de la validité d'un acte n'est soulevée, tel qu'en l'espèce, qu'à l'occasion d'une action tendant à obtenir son exécution ou à sanctionner son inexécution. Dans ce cas, c'est au défendeur qui oppose par voie d'exception l'absence de cause ou le vice qui rend l'acte nul, qui a la charge de la preuve (Jurisclasseur, civil, Fasc. 1131 à 1333, n°45, page 10).

Au vu de ce qui précède, il appartient aux défendeurs de prouver que la cause subjective de conclure le contrat résidait dans le seul fait d'obtenir des subventions étatiques et non dans le fait d'acquérir des terrains.

Le tribunal estime que s'il est reconnu que les dates mentionnées sur les compromis sont fausses en ce qu'elles ont été antidatées par les parties dans le but de faire

bénéficier les requérants de subventions agricoles, toujours est-il que les défendeurs n'ont pas soumis le moindre élément au tribunal permettant de retenir que les demandeurs auraient refusé de signer les compromis de vente au cas où le vendeur n'aurait pas été d'accord à les antedater. Ils n'ont pas rapporté la preuve que l'obtention des subventions agricoles était la cause dominante et impulsive des demandeurs à signer les compromis.

On ne saurait dès lors en déduire que l'engagement contracté entre parties repose sur une cause illicite. Partant, le moyen est à rejeter.

Comme il est établi que les compromis de vente signés par les consorts **A.)-B.)** sont valables, il y a lieu, dans un esprit de logique juridique, d'analyser la demande des époux **A.)-B.)** à l'encontre de **C.), D.)** et **E.)**.

3. Quant à la demande des consorts A.)-B.) dirigée contre C.) et les consorts D.)-E.) relative à l'acte de vente du 20 août 2007

Quant à la demande basée sur l'article 1599 du Code civil

Les demandeurs ont invoqué les dispositions de l'article 1599 du Code civil pour dire que l'acte de vente passé devant le notaire D'HUART en date du 20 août 2007 entre **C.)** et les consorts **D.)-E.)** est nul pour porter sur la vente de la chose d'autrui.

Il est de principe que la nullité de la vente de la chose d'autrui ne peut être invoquée que par l'acquéreur, à l'exclusion du vendeur, les sanctions de l'article 1599 du code civil n'étant prescrites que dans l'intérêt de l'acquéreur. Le véritable propriétaire ne saurait d'avantage se prévaloir de la nullité de la vente sur base de cet article. Le véritable propriétaire ne dispose, pour la défense de ses droits, que de l'action en revendication (Jurisclasseur, droit civil, art. 1599, n° 72 et s.).

Le tribunal estime au vu de ce qui précède que l'article 1599 du Code civil ne peut servir de fondement à la demande des parties **A.)-B.)**. Ils ne sont pas à qualifier d'acquéreurs dans le cadre de la vente ayant eu lieu entre les parties **C.), D.)** et **E.)**. Ils pourraient tout au plus se prévaloir de la qualité de véritable propriétaire, or tel qu'il a été retenu plus haut, seul le droit à revendiquer le bien vendu leur est reconnu dans ce cas.

Partant, les requérants ne peuvent se prévaloir des dispositions de l'article 1599 du Code civil pour conclure à la nullité de l'acte de vente du 20 août 2007.

Quant à la demande basée sur l'article 1167 du Code civil

Les consorts **A.)-B.)** invoquent l'article 1167 du Code civil lequel dispose que les créanciers peuvent attaquer les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits, pour demander la nullité respectivement l'inopposabilité à leur encontre de l'acte de vente conclu entre les parties **C.), D.)** et **E.)** par-devant le notaire le 20 août 2007 et partant sur le terrain sis au lieudit « **LIEU.4.)** ».

Ils font de prime abord valoir que le compromis de vente signé entre les consorts **D.)-E.)** et **C.)**, précédant la signature de l'acte notarié et mentionnant la date du 30 juin

2006, est antidaté. Ils soutiennent que les demandeurs parties ont signé le prédit compromis après la signature des actes auxquels ils sont parties et ce dans l'unique but de les évincer de leur droit de propriété.

Ils font encore plaider que malgré courrier recommandé de leur mandataire adressé aux consorts **D.)** et **E.)** et malgré l'assignation du 6 mars 2007, les défendeurs ont procédé à la validation du compromis de vente du 30 juin 2006 en signant l'acte notarié de vente en date du 20 août 2007. Les consorts **A.)-B.)** estiment au vu de ce qui précède que la collusion frauduleuse entre les parties **C.), D.)** et **E.)** est établie.

Les défendeurs contestent que la date figurant sur le compromis de vente, à savoir le 30 juin 2006, ne corresponde pas à la réalité. Les consorts **D.)-E.)** font valoir qu'ils n'ont pas été au courant d'une quelconque autre vente du terrain litigieux. Ils contestent encore avoir reçu un courrier du mandataire des demandeurs les informant de cet état de fait.

Au vu des contestations des défendeurs, les consorts **A.)-B.)** offrent de prouver les faits suivants : *« Attendu qu'en date du 11 septembre 2006, quant préjudice quant à la date exacte, jour de la signature du compromis de vente entre les parties **A.)-B.)** et la dame **C.),** cette dernière a déclaré que les époux **D.)** étaient intéressés à l'acquisition de la parcelle de terrain d'une surface de 90 a 20 ca, sis Commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.4.),** inscrit au cadastre sous le n°**NO.8.)**.*

*Qu'elle a déclaré qu'en aucun cas, elle ne vendrait la parcelle de terrain sus référencée aux époux **D.)** alors que ceux-ci étaient âgés de plus de 70 ans et étaient sans ascendants,*

*que la dame **C.)** a encore marqué son refus à voir les époux **D.)** propriétaires de la parcelle **LIEU.4.)** alors que ceux-ci ne résidaient pas à **COM.1.),***

*que la seule volonté de la dame **C.)** était de vendre la parcelle de terrain **LIEU.4.)** au sieur **G.)** ou aux époux **A.)** ».*

Ils requièrent encore la comparution personnelle des parties.

Les consorts **D.)-E.)** concluent à l'irrecevabilité de l'offre de preuve par témoins pour être contraire aux dispositions de l'article 1341 du Code civil.

Le tribunal rappelle qu'en principe l'action paulienne était au service d'un créancier d'une somme d'argent, comme garantie de l'effectivité de son droit de gage général. Par la suite, la Cour de cassation en a aussi fait un instrument au service de la protection des droits personnels et réels dont le demandeur est titulaire sur un bien particulier du défendeur. Ainsi, elle accepte d'assurer la protection d'un droit de propriété grâce à l'action paulienne (V. supra n° 48). Il faut donc insister sur le fait que l'action paulienne, telle qu'elle est aujourd'hui entendue, protège aussi bien les créanciers de somme d'argent que les titulaires de droit réel ou personnel grevant un bien déterminé. (Jurisclasseur civil, Art. 1167, n°77)

Ainsi au vu de ce qui précède, le tribunal retient que les consorts **A.)-B.)** peuvent se prévaloir de l'action paulienne.

Le tribunal tient à relever que l'action paulienne n'a pas pour effet d'annuler l'acte critiqué, mais de rendre cet acte inopposable au créancier poursuivant. En effet, l'article 1167 du Code civil permet à un créancier d'obtenir que l'acte d'appauvrissement fait par son débiteur en fraude de ses droits lui soit déclaré inopposable. La fraude du débiteur suppose d'abord un élément objectif, c'est-à-dire un acte d'appauvrissement de son patrimoine, dont l'effet est de créer ou d'aggraver son insolvabilité. La fraude suppose ensuite un élément subjectif: le débiteur doit avoir eu sinon l'intention, du moins la conscience de nuire à son créancier. Lorsque l'acte frauduleux est un contrat, le succès de l'action est conditionné par la démonstration de la collusion frauduleuse du tiers toutes les fois que le contrat est conclu à titre onéreux (Jurisclasseur civil, art. 1167, points-clés).

Concernant les conditions relatives au créancier, il faut que soit établie l'antériorité de sa créance par rapport à celle du tiers, ainsi que le caractère certain, liquide et exigible de sa créance.

Il est évident et incontestable que le demandeur à l'action paulienne doit disposer d'une créance pour fructifier dans son action. Concernant les conditions que doit remplir cette créance pour pouvoir être valablement invoquée, il est admis que pour apprécier l'antériorité de cette créance, il suffit qu'il existe un principe certain de créance antérieur à l'acte critiqué. A la date de la fraude alléguée, la créance de la personne qui se prétend lésée ne doit partant pas revêtir les caractéristiques de certitude, de liquidité et d'exigibilité. Il s'ensuit que la créance ne doit pas être consacrée par un jugement la rendant certaine, liquide et exigible à la date de la fraude alléguée (J. Ghestin : Traité de droit civil, 3ème éd., n° 828).

Par contre au moment où le demandeur à l'action paulienne introduit son action, il doit justifier de la liquidité, de l'exigibilité et de la certitude de sa créance (J. Ghestin, op.cit., n° 829; selon d'autres auteurs qui ont poussé moins loin l'analyse d'un arrêt de la cour de cassation française du 10 décembre 1974 (Bull. civ. I n° 336, p. 289), la créance ne doit revêtir que la qualité de certitude au moment où l'action est introduite : Fr. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette : Droit civil, les obligations, 6ème éd., n° 1073).

Le tribunal rappelle dans un premier temps que les tiers peuvent contester par tous modes de preuve la sincérité des énonciations contenues dans les écrits qu'on leur propose, de sorte que l'offre de preuve en tant que telle est recevable.

Néanmoins, le tribunal estime que l'offre de preuve formulée par les demandeurs pour établir que la partie **C.)** n'avait aucune intention de vendre le terrain litigieux aux consorts **D.)-E.)** est à rejeter. En effet, l'offre de preuve tend uniquement à prouver certaines déclarations faites par la partie **C.)**. Il s'agit de simples déclarations faites par une partie au procès dont il n'est pas établi, même à supposer qu'elles aient été prononcées, qu'elles correspondent à la vérité.

Le tribunal constate ensuite que les demandeurs ne rapportent pas la preuve que les consorts **D.)-E.)** avaient connaissance tant des compromis les liant à **C.)**, que de l'assignation du 6 mars 2007, avant de passer l'acte de vente par devant le notaire D'HUART en date du 20 août 2007. En effet, le courrier du 10 octobre 2006 dont les

demandeurs font état est certes adressé à **D.**), mais il ne résulte d'aucun élément du dossier que celui-ci l'a réceptionné, de sorte qu'à défaut de preuve, ce fait reste à l'état de pure allégation.

Le tribunal constate dès lors que l'action paulienne n'est pas fondée, et ce indépendamment du fait de savoir si la créance des demandeurs est antérieure à celle des consorts **D.)-E.**), en ce qu'il est d'ores et déjà établi au vu des développements qui précèdent ainsi que des éléments au dossier que l'élément de fraude dans le chef du tiers, en l'espèce des consorts **D.)-E.**), n'est pas établi.

Quant à l'action en revendication

L'action en revendication est l'action par laquelle une personne réclame, contre un tiers détenteur, la restitution d'une chose dont elle se prétend propriétaire. Elle se fonde sur l'existence du droit de propriété et sur l'absence de possession dans le chef du demandeur : elle tend à joindre l'une à l'autre. Elle postule que c'est à tort que le tiers détient la chose, précisément parce qu'il n'en a pas la propriété. La restitution du bien, but final de la revendication, apparaît comme une conséquence d'un droit de propriété non respecté. (Henri De Page, Traité élémentaire de droit belge, T.VI., n°118). Dans le cadre de l'action en revendication, c'est à celui qui prend l'initiative de réclamer de prouver le bien-fondé de sa prétention, c'est-à-dire de son droit de propriété, conformément à l'article 1315 du Code civil. (Encyclopédie Dalloz, verbo Revendication).

Les demandeurs invoquent à l'appui de leur droit de propriété, le compromis portant sur la vente de neuf terrains, y inclus donc le terrain sis au lieudit « **LIEU.4.)** », signé par eux ainsi que par **C.)**. Il est établi que ce compromis a été enregistré en date du 27 septembre 2006.

C.) fait valoir qu'il existe deux compromis de vente signés entre parties, mais qu'il est impossible de savoir lequel des deux compromis est postérieur à l'autre. Elle ajoute que le fait qu'un des deux compromis soit seul enregistré n'est pas pertinent alors que l'enregistrement est un acte unilatéral émanant des demandeurs. Elle conteste avoir voulu vendre le terrain litigieux aux demandeurs, et verse à l'appui de sa version un contrat de fermage sur le même terrain signé par les demandeurs en date du 11 septembre 2006. A titre subsidiaire, et pour autant que de besoin, la partie **C.)** ajoute que pour le cas où le tribunal devrait venir à la conclusion que le compromis de vente portant sur neuf terrains est valable, il y aurait alors lieu de considérer au vu du contrat de fermage, que ce compromis a été révoqué d'un commun accord.

Les demandeurs répliquent que s'il est vrai qu'un tel contrat de fermage a été signé avec la partie **C.)** en date du 11 septembre 2006, il a été signé avec le compromis de vente portant sur huit terrains. Par la suite, à savoir le 15 septembre 2006, un deuxième compromis aurait été signé englobant cette fois-ci le terrain litigieux. Ils estiment que ce compromis s'est substitué au premier.

Le tribunal constate qu'aux termes d'un compromis du 30 juin 2006 **C.)** vend aux consorts **D.)-E.)** un terrain au lieudit « **LIEU.4.)** » au prix de 24.789,38 euros. Par acte notarié du 20 août 2007, cette vente est formalisée et transcrite au bureau des hypothèques le 4 septembre 2007.

Le tribunal retient que le compromis du 30 juin 2006 n'étant pas enregistré, il ne saurait avoir date certaine par rapport aux tiers et ne peut par conséquent pas être opposé aux demandeurs. Les défendeurs ne sauraient partant se prévaloir de ce compromis à l'encontre des demandeurs pour dire qu'ils étaient devenus propriétaires du terrain sis au lieudit « **LIEU.4.)** » avant la signature des compromis de vente des huit, respectivement neuf terrains entre les demandeurs et **C.)**. Il n'est partant pas établi que la vente au mois de septembre 2006 du terrain litigieux sis au lieudit « **LIEU.4.)** » aux demandeurs ait constitué une vente de la chose d'autrui.

Ne pouvant se prévaloir du compromis daté du 30 juin 2006 à l'encontre des demandeurs, les défendeurs n'établissent leur droit de propriété à l'égard de ces parties que par l'acte notarié du 20 août 2007. Cet acte étant postérieur aux compromis signés entre les demandeurs et la défenderesse **C.)**, les demandeurs peuvent en principe se baser sur ces compromis pour dire que la vente du terrain sis au lieudit « **LIEU.4.)** » constitue une vente de la chose d'autrui, partant pour revendiquer ce terrain. Pour réussir dans cette action, les demandeurs doivent néanmoins établir que le compromis portant sur les neuf terrains est postérieur au compromis portant sur les huit terrains, partant que la volonté définitive des parties demanderesses et de la défenderesse portait sur la vente des neuf terrains aux demandeurs.

Les deux compromis signés par **C.)** et les consorts **A.)-B.)** sont versés au dossier. L'un des deux compromis porte sur la vente de huit terrains tandis que l'autre porte sur la vente de neuf terrains. Il est établi qu'un contrat de fermage portant sur le terrain au lieudit « **LIEU.4.)** » a été signé entre **C.)** et **B.)** en date du 11 septembre 2006 avec effet jusqu'au 1er novembre 2013.

La partie **C.)**, tout en ne contestant pas avoir signé les compromis, conteste l'ordre allégué par les demandeurs dans lequel ils ont été signés.

Dans la mesure où les demandeurs entendent se prévaloir du compromis portant sur neuf terrains pour fonder leur demande en revendication, il leur appartient de prouver que ce compromis s'est substitué à celui portant sur huit terrains. Il faut relever à cet égard que le compromis portant sur les neuf terrains a seul été enregistré. Néanmoins, l'enregistrement, bien que réglant l'opposabilité par rapport aux tiers, ne conditionne pas la validité des actes entre parties. Il faut ajouter qu'un seul de ces deux compromis ayant été enregistré, il n'est pas possible de déterminer si cet acte a été signé en premier ou dernier.

Au vu des contestations des défenderesses quant à l'ordre de signature des deux compromis, les consorts **A.)-B.)** offrent de prouver par l'audition de témoins les faits suivants : «

*A. Attendu que la dame **C.)** et les époux **A.)-B.)** ont signé un premier compromis de vente en date du 11 septembre 2008 sans préjudice quant à la date exacte sur les parcelles suivantes :*

- *Terrain d'une surface de 4 ha 63 a 95 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.1.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.1.)**,*

- Terrain d'une surface de 4 a 45 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.2.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.2.)**,
- Terrain d'une surface de 23a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.3.)**,
- Terrain d'une surface de 59 a 40 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.4.)**,
- Terrain d'une surface de 70 a 50 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.5.)**,
- Terrain d'une surface de 27 a, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.6.)**,
- Terrain d'une surface de 82 a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.7.)**,
- Terrain d'une surface de 3 ha 01 a 30 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.5.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.9.)**.

que le prix de l'are était fixé à 174,96 euros,

que les parties ont convenu d'un commun accord de date le compromis au 4 mars 2006 et ce pour permettre aux acquéreurs de bénéficier d'une subvention étatique au vu des dispositions de la loi du 24 juillet 2001 (condition d'âge),

que le même jour, la dame **C.)** a donné en location à la dame **A.)- B.)** la parcelle de terrain **LIEU.4.)** de 90 ares 20 section B de **COM.1.)**, et ce pour une durée de 6 ans,

*B. Attendu que le 15 septembre 2006, sans préjudice quant à la date exacte, la dame **C.)** est venue trouver les époux **B.)-A.)** pour leur vendre le terrain d'une surface de 90 a 20 ca, sis Commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.4.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.8.)** :*

- Terrain d'une surface de 4 ha 63 a 95 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.1.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.1.)**,
- Terrain d'une surface de 4 a 45 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.2.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.2.)**,
- Terrain d'une surface de 23a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.3.)**,
- Terrain d'une surface de 59 a 40 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.4.)**,
- Terrain d'une surface de 70 a 50 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.5.)**,
- Terrain d'une surface de 27 a, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.6.)**,
- Terrain d'une surface de 82 a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.7.)**,

- Terrain d'une surface de 90a 20 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.4.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.8.)**,
- Terrain d'une surface de 3 ha 01 a 30 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.5.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.9.)**.

que le prix de l'are était fixé à 180,81 euros. »

Les parties **D.)-E.)** ont opposé l'irrecevabilité de cette offre de preuve par témoins au regard des dispositions de l'article 1341 du code civil.

Le tribunal rappelle qu'il appartient aux parties à un acte de rapporter la preuve de cet acte et de son contenu contre les tiers dans les termes du droit commun, partant au regard des dispositions de l'article 1341 du Code civil.

L'article 1341 du Code civil prohibe la preuve par témoignages ou présomptions de tout contrat dont la valeur dépasse la somme de 2.500 euros.

Les compromis signés par les époux **A.)-B.)** et **C.)** dépassent la somme de 2.500 euros. Le contenu de ces actes ne peut partant être rapporté par les demandeurs, parties à l'acte, vis-à-vis des défendeurs, tiers à l'acte, que dans le respect des dispositions de l'article 1341 du code civil. La preuve par témoignage est partant prohibée. L'offre de preuve susmentionnée tendant à établir la date à laquelle les deux compromis ont été signés, elle est donc recevable par application des principes qui viennent d'être énoncés.

Le tribunal conclut au vu de tous les développements qui précèdent que les demandeurs n'ont pas rapporté la preuve que le compromis portant sur neuf terrains est postérieur à celui qui a porté sur les huit terrains, partant qu'il s'est substitué à celui portant sur huit terrains. Les demandeurs n'établissent partant pas que la vente portant sur les neuf terrains est le dernier acte signé entre les demandeurs et la défenderesse **C.)**, partant que les demandeurs sont devenus propriétaires des neuf terrains. Ne justifiant pas avoir été propriétaires des neuf terrains, partant du terrain litigieux sis au lieudit « **LIEU.4.)** », ils ne sauraient en revendiquer la propriété aux défendeurs sur base de la vente de la chose d'autrui.

Quant à la demande basée sur l'article 1142 du Code civil à l'encontre de **C.)**

En ce qui concerne la demande en paiement dirigée à l'encontre de **C.)** pour préjudice matériel et moral, les demandeurs font valoir que les sommes réclamées à ce titre sont destinées à les indemniser de l'inexécution de son obligation de délivrance par la défenderesse et notamment de l'impossibilité pour eux de jouir des terrains qu'ils ont acquis depuis le 1^{er} novembre 2007.

Il ressort des éléments de la cause que la venderesse **C.)** ne s'est pas présentée devant le notaire pour signer l'acte notarié de vente, malgré le fait que les acheteurs l'ont sommée de passer acte.

Il ressort des éléments de la cause que le vendeur **C.)** ne s'est pas présentée devant le notaire pour signer l'acte notarié de vente, malgré le fait que les acheteurs l'a sommée de passer acte.

Le vendeur ayant failli à son obligation de signer l'acte notarié de vente et de délivrer les huit terrains vendus aux acquéreurs, il y a lieu de retenir que la demande en dommages et intérêts est fondée en son principe.

C.) conteste l'existence d'un quelconque préjudice dans le chef des requérants.

En l'espèce les parties n'ont pas fixé d'indemnité conventionnelle en cas de défaillance de l'une des parties à ses obligations. Il appartient dès lors au demandeur en indemnisation d'apporter la preuve de son préjudice. Il doit de même établir, par tout moyen, l'importance réelle du dommage.

Même si les demandeurs ne versent aucune pièce pour justifier leur demande, le tribunal retient toutefois que les requérants ont subi un préjudice certain alors qu'il ressort clairement des éléments du dossier qu'ils ont été privés de la jouissance des terrains depuis le 1^{er} novembre 2007, telle que cette date a été fixée dans le compromis de vente.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal évalue le préjudice subi de ce chef par les demandeurs ex æquo et bono à 10.000 euros. Il y a partant lieu de condamner **C.)** au paiement dudit montant.

Il y a lieu d'ajouter pour être complet que les demandeurs n'établissant pas être devenus propriétaires du terrain au lieudit « **LIEU.4.)** », ils ne sauraient prétendre à une quelconque indemnisation du fait de ne pas avoir reçu délivrance de ce terrain.

Le tribunal estime qu'il n'y a pas lieu au vu de ce qui précède d'analyser la demande de dommages et intérêts à l'encontre des parties **C.)**, **D.)** et **E.)** dans la mesure où cette demande a seulement été formulée à titre tout à fait subsidiaire.

4. Quant à la demande des consorts A.)-B.) à l'encontre de C.) tendant à voir déclarer que le jugement vaudra acte de vente notarié

Le tribunal retient au vu des développements faits dans le cadre de la demande opposant les demandeurs aux parties **D.)**, **E.)** et **C.)** que la demande des requérants est partiellement fondée en ce qu'ils ont rapporté la preuve que la vente sur huit terrains était parfaite depuis le mois de septembre 2006. En effet, tel qu'il a d'ores et déjà été retenu précédemment la condition suspensive contenue dans le compromis de vente s'était réalisée au mois de septembre 2006 en ce qu'un prêt bancaire avait été accordé au consorts **B.)-A.)**.

La demande des requérants est donc à déclarer fondée en ce qui concerne les huit terrains suivants :

- Terrain d'une surface de 4 ha 63 a 95 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.1.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.1.)**,

- Terrain d'une surface de 4 a 45 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.2.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.2.)**,
- Terrain d'une surface de 23a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.3.)**,
- Terrain d'une surface de 59 a 40 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.4.)**,
- Terrain d'une surface de 70 a 50 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.5.)**,
- Terrain d'une surface de 27 a, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.6.)**,
- Terrain d'une surface de 82 a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.7.)**,
- Terrain d'une surface de 3 ha 01 a 30 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.5.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.9.)**.

La demande n'est pas fondée en ce qui concerne le terrain au lieudit « **LIEU.4.)** ».

La demande de dommages et intérêts n'est pas fondée en ce qu'elle fait double emploi avec la demande de dommages et intérêts basée sur l'article 1142 du Code civil déjà accueillie favorablement dans le cadre de l'assignation à l'encontre des consorts **D.)-E.)** et **C.)**.

Toutes les parties ont formulé une demande à se voir accorder une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cass. fr., 2^e ch., arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002. II. 172).

Au vu de l'issue du litige, la demande des consorts **A.)-B.)** et **C.)** en allocation d'une telle indemnité sont à rejeter comme non fondées.

La demande des parties **D.)** et **E.)** est fondée jusqu'à concurrence de 750 euros.

La demande en exécution provisoire du jugement à intervenir n'est pas justifiée, les conditions de l'article 244 du Nouveau code de procédure civile n'étant pas remplies.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 21 janvier 2009.

entendu le rapport fait conformément aux dispositions de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

quant à la demande d'**A.)** et **B.)** à l'encontre de **C.)**

reçoit la demande en la forme,

dit la demande partiellement fondée,

dit que la vente sur les terrains :

- Terrain d'une surface de 4 ha 63 a 95 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.1.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.1.)**,
- Terrain d'une surface de 4 a 45 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.2.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.2.)**,
- Terrain d'une surface de 23a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.3.)**,
- Terrain d'une surface de 59 a 40 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.4.)**,
- Terrain d'une surface de 70 a 50 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.5.)**,
- Terrain d'une surface de 27 a, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.6.)**,
- Terrain d'une surface de 82 a 80 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.3.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.7.)**,
- Terrain d'une surface de 3 ha 01 a 30 ca, sis commune de **COM.1.)** section B, lieudit **LIEU.5.)**, inscrit au cadastre sous le n°**NO.9.)**.

au prix de 174,96 euros par are est parfaite.

dit que le présent jugement tient lieu d'acte authentique de vente,

ordonne que Monsieur le Conservateur des Hypothèques procède à la transcription du jugement sur présentation qui lui sera faite de l'expédition du jugement coulé en force de chose jugée,

déboute pour le surplus,

quant à la demande d'**A.)** et **B.)** à l'encontre de **C.)**, **D.)** et **E.)**

reçoit la demande en la forme,

dit la demande d'**A.)** et **B.)** à l'encontre de **C.)** partiellement fondée,

condamne **C.)** à payer à **A.)** et à **B.)** la somme de 10.000 euros avec les intérêts légaux à partir du présent jugement jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

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

dit la demande d'**A.)** et **B.)** à l'encontre de **D.)** et **E.)** non fondée,

dit la demande d'**A.)** et **B.)** sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de **C.)** sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile non fondée,

partant en déboute,

dit la demande de **D.)** et **E.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée,

partant condamne **A.)** et **B.)** à payer à **D.)** et **E.)** la somme de 750 euros de ce chef,

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

condamne **C.)** aux frais et dépens de l'instance, et en ordonne distraction au profit de Maître Albert RODESCH et à Maître Alex KRIEPS qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.