

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

## **Jugement civil no. 2024TALCH17/00046 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, vingt-et-un février deux mille vingt-quatre.

### **Numéro TAL-2022-06158 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Karin SPITZ, juge déléguée,  
Pascale HUBERTY, greffier.

### **E n t r e**

1) PERSONNE1.), et  
2) PERSONNE2.),  
demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 14 juillet 2022,

parties défenderesses sur reconvention

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 13 novembre 2023 de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 17 janvier 2024.

Vu l'ordonnance de clôture du 17 janvier 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 17 janvier 2024.

### **Faits et antécédent procéduraux**

Le 19 octobre 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux ALIAS1.) ont conclu avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.) un contrat de réservation portant sur l'acquisition future d'un terrain à bâtir dans le lotissement ADRESSE3.) » à ADRESSE4.), dans la commune de ADRESSE5.), pour le prix de 342.100 EUR.

Par exploit d'huissier de justice du 14 juillet 2022, les époux ALIAS1.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant ce tribunal pour s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à leur payer la somme de 34.210 EUR, correspondant à une indemnité de 10 % du prix de vente conformément à une clause pénale incluse dans le contrat de réservation du 19 octobre 2019 conclu entre parties, ainsi que la somme de 2.340 EUR au titre de frais investis dans le projet, objet du contrat de réservation.

Les époux ALIAS1.) sollicitent également la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 5.000 EUR, correspondant aux frais et honoraires d'avocat déboursés, d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par jugement n° 2023TALCH20/00052 du 4 mai 2023, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, révoqué l'ordonnance de clôture du 30 mars 2023 et invité les parties

à prendre position sur la situation financière des époux ALIAS1.) au moment de la signature du contrat de réservation du 19 octobre 2019.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

### **Prétentions et moyens des parties**

Les prétentions et moyens des parties résultent à suffisance du jugement interlocutoire n° 2023TALCH20/00052 du 4 mai 2023 précité auquel le tribunal renvoie, et se résument, selon le dernier état de leurs conclusions, comme suit:

Les époux ALIAS1.) exposent que par un courrier du 11 août 2021 émanant de l'SOCIETE2.), le notaire Jacques KESSELER, chargé de dresser l'acte de vente conformément au contrat de réservation du 19 octobre 2019, les aurait informés que le terrain, objet du prédit contrat, était destiné à l'habitat à coût modéré, de sorte que les requérants n'auraient pas été en mesure d'acquérir ledit terrain.

Ils expliquent que le contrat de réservation du 19 octobre 2019 par eux conclu, prévoyait uniquement deux conditions suspensives, à savoir l'obtention d'un accord de prêt bancaire auprès de la SOCIETE3.) et le caractère constructible du terrain au moment de la passation de l'acte notarié de vente.

Ils font valoir qu'à aucun moment, ils n'ont été informés par la société SOCIETE1.) des conditions spéciales subordonnant l'acquisition de ce terrain, notamment qu'il s'agissait d'un terrain relevant du régime de l'habitat à coût modéré.

En ce qui concerne leur situation financière, les époux ALIAS1.) font valoir qu'ils n'ont jamais été éligibles à l'octroi des primes de constructions ou d'acquisitions prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 relative à l'aide au logement.

Ils indiquent avoir contacté le Ministère du Logement et sollicité des informations complémentaires notamment quant au seuil de revenus annuels pour pouvoir prétendre à l'obtention d'une prime d'acquisition. Dans leur cas, le Ministère du Logement aurait indiqué qu'en 2019, ce seuil aurait été de 69.224 EUR.

Se prévalant de plusieurs certificats et fiches de salaire de l'année 2019, les requérants précisent que leur revenu imposable au cours de la prédite année, s'est élevé à 74,466,13 EUR (41.301,77 + 19.391,43 + 13.772,93), de sorte que le revenu de leur ménage a été supérieur au seuil indiqué par le Ministère du Logement.

À cela s'ajouterait que pour être éligible à l'acquisition d'un logement à coût modéré, il aurait été nécessaire qu'ils ne revêtent ni la qualité de propriétaire, ni celle d'usufruitier d'un autre logement.

Or, au courant de l'année 2018, PERSONNE1.) aurait acquis ensemble avec sa sœur PERSONNE3.), un logement sis à ADRESSE6.). Aux fins de cette acquisition, il aurait conclu un prêt immobilier à hauteur d'un montant modeste de 40.000 EUR, prêt qui serait aujourd'hui quasi entièrement remboursé.

L'objectif de cette acquisition aurait été de créer un patrimoine familial.

En effet, par acte de base avec partage dressé pardevant le notaire Danielle KOLBACH en date du 29 avril 2019, à savoir six mois avant la signature du contrat de réservation

litigieux, l'immeuble sis à ADRESSE6.) aurait fait l'objet d'une mise en copropriété et à l'heure actuelle, y résideraient le père et les deux sœurs de PERSONNE1.). La vente du prédit bien n'aurait de ce fait à aucun moment été envisagée par les requérants.

Les demandeurs font en l'occurrence valoir qu'ils n'ont jamais eu l'intention d'acquérir un bien à coût modéré et reprochent à la société SOCIETE1.) de ne pas les avoir informés que l'acquisition concernait un habitat à coût modéré.

Face aux contestations adverses sur ce point, les époux ALIAS1.) soulignent que ce ne serait que suite à un échange de courriels avec le clerc du notaire chargé de la vente, qu'ils auraient effectivement eu connaissance des modalités d'acquisition du terrain. La société SOCIETE1.) serait par ailleurs elle-même en aveu qu'aucune mention relative à l'habitat à coût modéré ne figurait au contrat de réservation.

Celle-ci ferait actuellement preuve de mauvaise foi en soutenant, sur base des courriers adressés à la sœur de PERSONNE2.) et ce, postérieurement à la signature du contrat de réservation litigieux, que les requérants n'ont pas été sans ignorer que le terrain litigieux était destiné à l'habitat à coût modéré. Or, ils auraient été les premiers membres de la famille à signer un contrat de réservation auprès de l'assignée. À cette époque, aucun membre de la famille n'aurait été au courant que l'acquisition des terrains dans le secteur concerné était soumise à l'octroi de primes de constructions ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 relative à l'aide au logement.

De plus, il résulterait d'un courriel du clerc du notaire du 26 août 2021, libellé comme suit : « Après discussion avec le vendeur, celui-ci nous confirme qu'il n'y a pas lieu à obtenir l'octroi des aides au logement pour faire l'acquisition, nous lui avons demandé de fournir des justificatifs », que la partie venderesse ignorait elle-même l'application des dispositions relatives à l'habitat à coût modéré. À cela s'ajouterait que lors d'un échange entre parties, la société SOCIETE1.) aurait elle-même indiqué ne rien savoir, en les termes suivants : « Ech wees daat och net, Ech wees näicht, Wann der eppes vun mir wellt huelt lech en affekot », ce qui confirmerait davantage sa méconnaissance de la législation applicable au terrain.

Eu égard au manquement par la société SOCIETE1.) de son obligation d'information à l'égard des requérants, non professionnels, il y aurait lieu de la condamner au paiement de la clause pénale de 34.210 EUR stipulée dans le contrat de réservation ainsi qu'au remboursement des frais d'architecte exposés par les requérants à hauteur du montant de 2.340 EUR.

**La société SOCIETE1.)** conclut au débouté de la demande en condamnation telle que dirigée à son encontre.

Elle fait plaider que les époux ALIAS1.) auraient été au courant dès le début du régime juridique applicable au terrain litigieux. Ils auraient en effet espéré pouvoir bénéficier de

l'octroi des avantages issus de la loi sur l'habitation à coût modéré et auraient même incité leurs proches à en profiter et acquérir des biens relevant du même lot.

Il résulterait d'ailleurs des pièces du dossier qu'un courrier émanant du Ministère du Logement avait été envoyé à la sœur de PERSONNE2.), PERSONNE4.), à l'adresse sise à L-ADRESSE7.), qui constituerait également l'adresse officielle de PERSONNE2.), telle que mentionnée dans le contrat de réservation litigieux du 19 octobre 2019.

En ce qui concerne la situation financière des époux ALIAS1.), la société SOCIETE1.) estime que ceux-ci ne sauraient se limiter à instruire leur situation financière en 2019 mais devraient tenir compte de la moyenne de leurs revenus des trois années d'imposition qui précèdent la date du commencement des travaux de construction, respectivement de l'acte authentique, alors qu'aux termes de l'article 3 (2) du règlement grand-ducal du 5 mai 2011, pris en exécution de la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, le revenu d'éligibilité correspondrait à la moyenne des revenus des trois années d'imposition qui précèdent la date du commencement des travaux de construction respectivement de l'acte authentique documentant l'acquisition du logement en cas de revenus professionnels continus pendant cette période de trois ans et à défaut, serait pris en considération le revenu de l'année d'imposition qui précède immédiatement cette date, respectivement le revenu de l'année d'acquisition du logement ou du commencement des travaux de construction si le demandeur n'a disposé d'aucun revenu au cours de l'année qui précède ou si son revenu a diminué de plus de 10 % par rapport à l'année qui précède.

En l'espèce, non seulement les époux ALIAS1.) ne démontreraient pas ne pas être éligibles à l'accès à un habitat à coût modéré, mais il y aurait lieu de constater qu'ils se sont volontairement écartés du bénéfice de la loi sur le marché à coût modéré en refusant de revendre l'immeuble sis à ADRESSE6.).

La société SOCIETE1.) conteste toute faute contractuelle dans son chef et estime que dans la mesure où les époux ALIAS1.) ont refusé de vendre leur bien foncier, tout lien de causalité entre les prétendus faute et dommage serait rompu.

Elle estime que le contrat de réservation litigieux encourt la nullité, alors qu'au vu de la qualité de propriétaires dans le chef des requérants et leur refus de vendre le bien sis à ADRESSE6.) afin d'être éligibles à l'habitat à coût modéré, la vente du terrain n'a pas pu être réalisée.

Le contrat de réservation étant nul, la demande des époux ALIAS1.) sur base de la clause pénale contenue dans un contrat nul, ne saurait aboutir.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conclut à la caducité du contrat litigieux. Elle fait valoir que même si le contrat de réservation ne comportait pas de délai pour la réalisation des conditions suspensives, celles-ci n'auraient été levées que très tardivement, soit au courant de l'année 2021, partant en dehors de tout délai raisonnable.

En raison du délai révolu, le contrat en cause serait à déclarer caduc.

Faisant valoir que l'inexécution du contrat de réservation du 19 octobre 2019 serait uniquement imputable aux époux ALIAS1.) qui n'auraient introduit aucune demande officielle auprès du Ministère du Logement aux fins d'acquisition d'un habitat à coût modéré, la société SOCIETE1.) demande que ceux-ci soient condamnés solidairement, sinon *in solidum*, au paiement de la clause pénale d'un montant de 34.210 EUR prévue dans le contrat de réservation.

Elle demande également à voir condamner, *in solidum*, sinon solidairement, les époux ALIAS1.) à lui payer la somme de 3.000 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat exposés et à se voir allouer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

## **Motifs de la décision**

### **A. Demande principale**

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu si le contrat de réservation du 19 octobre 2019 est nul, sinon caduc.

#### 1. Quant à la nullité du contrat de réservation

La société SOCIETE1.) conclut à la nullité du contrat de réservation du 19 octobre 2019 au motif que l'acquisition du terrain par les demandeurs ne pouvait pas se réaliser alors qu'ils ne remplissaient pas les critères pour être éligibles au logement à coût modéré.

La nullité est la sanction entraînant la disparition rétroactive d'un acte juridique dont les conditions de formation n'ont pas été respectées.

Dans la mesure où la condition que le terrain litigieux était réservé à l'habitat à coût modéré ne figurait pas dans le contrat de réservation du 19 octobre 2019, celui-ci n'encourt pas l'annulation du fait que les époux ALIAS1.) n'étaient, le cas échéant, pas éligibles à l'habitat à coût modéré. Le moyen de nullité est dès lors à rejeter.

#### 2. Quant à la caducité du contrat de réservation

La société SOCIETE1.) soutient encore que le contrat de réservation est caduc du fait de la levée tardive des conditions suspensives.

Il résulte des pièces du dossier qu'en date du 19 octobre 2019, les époux ALIAS1.) et la société SOCIETE1.), par l'intermédiaire de son mandataire, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, ont conclu un contrat de réservation portant sur :

« un futur terrain à bâtir (sans construction) portant le n° NUMERO2.), défini sur le plan concernant la modification du PAP portant le n° NUMERO3.) sise à ADRESSE4.) dans le

*lotissement ADRESSE3.) », établi par le bureau d'architecte « SOCIETE5.) » en cours d'autorisation par les instances compétentes. Inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE5.) section C de ADRESSE4.) sous le numéro cadastral (NUMERO4.) sera défini ultérieurement par un géomètre agréé par l'Administration du Cadastre (p.i. le bureau SOCIETE6.).O. de Niederanven) ainsi que la contenance exacte de la parcelle, contenance qui sera multipliée par 110.000,00€ de l'are ».*

Le contrat de réservation stipule également que :

*« L'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, sans garantie de la désignation et contenance, la différence excédât-elle un vingtième de celle indiquée au cadastre. L'Acquéreur s'oblige à prendre le bien vendu sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur ou l'intermédiaire, à raison de vice ou défaut de construction apparent ou caché de l'immeuble, dégradations, détériorations, défaut d'entretien ou de vétustés.*

*Le prix de vente convenu entre parties est de : 110.000,00 € l'are  
Le prix exact sera défini par la contenance de la parcelle après mesurage par un géomètre (p-i. Le bureau BST-G.O. de Niederanven), agréé par l'Administration du Cadastre.  
Payable le jour de l'acte notarié par chèque bancaire.  
L'entrée en jouissance aura lieu le jour de l'acte.*

*Les acquéreurs déclarent posséder la somme de 40.000,00 €  
Les acquéreurs confirment la sincérité de leurs déclarations.*

*Les acquéreurs présenteront d'autre part une demande de prêt auprès de la SOCIETE3.).*

*La présente vente a eu lieu sous la condition suspensive que le prêt nécessaire à l'acquéreur lui soit accordé par la SOCIETE3.).*

*S'il s'agit d'un terrain à bâtir, le présent compromis ne sortira ses effets que lorsqu'il sera certifié par les autorités compétentes qu'il s'agit d'un terrain à bâtir.*

*Il est entendu que le créancier des conditions suspensives ci-avant, a la faculté de pouvoir renoncer à tout moment au bénéfice des conditions suspensives en sa faveur.*

*[...]*

*L'entrée en jouissance aura lieu le jour de l'acte.*

*L'acte notarié sera dressé par-devant Me. Jacques KESSELER  
Notaire de résidence à L-ADRESSE8.)*

*[...] ».*

Le contrat de réservation a dès lors été conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par les demandeurs ainsi que sous la condition suspensive que le terrain soit certifié de terrain à bâtir par les autorités compétentes.

Aux termes de l'article 1181 du Code civil, l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'évènement.

L'article 1176 du Code civil dispose que lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'évènement soit arrivé.

Il est de principe que la vente, conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition.

Le contrat de réservation ne prévoit aucune date limite pour la réalisation des conditions y stipulées.

L'absence de terme à la réalisation des conditions n'impose pas ipso facto de maintenir le contrat pendant une durée illimitée.

La jurisprudence reconnaît l'existence d'un terme implicite, en considérant que les parties ne peuvent demeurer liées indéfiniment et que, selon leur intention, elles ont dû admettre que les conditions devaient se réaliser dans un délai normal et suffisant, au-delà duquel la réalisation des conditions doit être considérée comme impossible (Cass. 1<sup>re</sup> civ., 9 janv. 1963 : Bull. civ. 1963, I, n° 24. – CA Montpellier, 23 juin 1948 : D. 1948, p. 543. – CA Amiens, 1<sup>re</sup> ch., 30 janv. 1957 : D. 1957, somm. p. 137. – J.-J. Taisne, op. cit., t. II, n° 416). Dans ce dernier cas, la jurisprudence déclare caduc le contrat après expiration de ce terme implicite (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 3 févr. 1982, n° 80-15.794 : Bull. civ. 1982, III, n° 37 ; D. 1982, inf. rap. p. 532, note Ch. Larroumet ; RTD civ. 1983, p. 132, obs. F. Chabas).

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE7.), les demandeurs ne sont pas restés inactifs pendant trois ans.

En effet, sur demande des époux ALIAS1.), la commune de ADRESSE9.) a, en date du 3 janvier 2020, émis l'information que les mesurages cadastraux relatives aux différentes parcelles du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Petzstecker » à ADRESSE4.) n'ont pas encore été établis et que leur conformité quant au PAP n'a pas encore été arrêtée. La Commune a encore indiqué que les travaux relatifs à la réalisation des infrastructures rendant viables les différentes parcelles du PAP ne sont pas encore achevés et que les parties à céder au domaine public n'ont pas non plus encore été définies. Elle a rajouté qu'une autorisation de bâtir peut seulement être délivrée si les travaux relatifs à la réalisation des infrastructures publiques ont été entièrement achevés et réceptionnés et que les surfaces à intégrer dans le domaine public communal ont été entièrement cédées.

Dans la mesure où les démarches étaient en cours auprès de la Commune et que les responsables n'ont pas indiqué que le terrain ne pourra pas constituer un terrain à bâtir, il y a lieu de conclure que la réalisation de la condition suspensive y afférente était toujours possible. La preuve en est que la condition suspensive s'est réalisée en été 2021.

La condition relative à l'obtention d'un prêt bancaire par les requérants s'est également réalisée endéans ce délai, de sorte que le contrat de réservation n'est pas devenu caduc mais doit en principe sortir ses pleins effets.

### 3. Quant à la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.)

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient aux époux ALIAS1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Les demandeurs reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir violé leur devoir d'information, de loyauté et de bonne foi en ne leur indiquant pas que la maison unifamiliale à projeter sur le terrain faisant l'objet du contrat de réservation était destinée à l'habitation à coût modéré.

L'article 1134 du Code civil dispose que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et qu'elles doivent être exécutées de bonne foi.

Le principe de l'exécution de bonne foi des conventions se concrétise par un devoir de loyauté et un devoir de coopération et de collaboration (Cour d'appel, 7e chambre, 1<sup>er</sup> février 2017, N°43474).

Le devoir de loyauté, qui comprend de nombreuses facettes, commence dès les pourparlers entre parties et se termine avec l'exécution complète du contrat (Cour d'appel, 7e chambre, 20 avril 2005, N°28473; Cour d'appel, 7e chambre, 14 décembre 2016, N°43197).

Il en découle notamment que chaque cocontractant doit à l'autre une collaboration qui permette au contrat de produire son plein effet, inversement chaque cocontractant devra s'abstenir dans l'exécution du contrat de tout acte qui porte délibérément préjudice à son cocontractant (Cour d'appel, 4e chambre, 25 janvier 2017, N°43183 ; Cour d'appel, 4e chambre, 6 juin 2018, N°43320 ; Cour d'appel, 7e chambre, 24 avril 2019, N°CAL-2018-01066 ; Cour d'appel, 4e chambre, 22 mai 2019, N°45369).

Ainsi, la bonne foi dans l'exécution des conventions signifie que les parties contractantes ont non seulement l'obligation d'exécuter ce qui a été prévu expressément, mais aussi celle d'exécuter tous les prolongements que l'équité, l'usage ou la loi y joignent. L'exigence d'une exécution de bonne foi conduit à imposer aux parties des comportements qui dépassent les stipulations du contrat, tels par exemple l'obligation de fournir à son cocontractant des informations utiles, de lui apporter le cas échéant une aide à l'exécution de ses obligations et, plus généralement, de collaborer loyalement à l'exécution du contrat.

En l'espèce, il est constant en cause que le contrat de réservation ne contient pas de mention que l'acquisition du terrain est subordonnée à des conditions spéciales.

Il est encore constant en cause que le terrain litigieux relève du régime de l'habitat à coût modéré.

En ce qui concerne la connaissance par la société SOCIETE1.) de cette condition d'acquisition, les déclarations de celles-ci à ce sujet sont contradictoires.

Elle affirme d'une part que les demandeurs ne pouvaient pas ignorer cette information au motif que la sœur de PERSONNE2.), PERSONNE4.), qui a également signé un contrat de réservation auprès de la société SOCIETE1.), aurait été au courant que les terrains sont prévus pour le logement à coût modéré et qui aurait nécessairement donné cette information à sa sœur, ce qui présumerait que la société SOCIETE1.) était également au courant de cette condition, tandis que le clerc de notaire PERSONNE0.) affirme : « *Après discussion avec le vendeur, celui-ci nous confirme qu'il n'y a pas lieu à obtenir l'octroi des aides au logement pour faire l'acquisition (...)* », ce qui laisserait croire que la société SOCIETE1.) n'avait pas connaissance de cette condition au moment de la signature du contrat de réservation en date du 19 octobre 2019.

Nonobstant cette position contradictoire, il y a lieu de retenir qu'il peut être attendu d'un vendeur immobilier, en sa qualité de professionnel de transactions immobilières, qu'il procède à toutes les investigations utiles pour se renseigner et ensuite renseigner et conseiller l'acheteur potentiel de l'immeuble ou du terrain vendu par son entremise, sur les qualités essentielles de l'objet et plus particulièrement en cas de vente de terrain, sur les conditions d'acquisition de celui-ci.

Une telle information n'a pas été transmise de manière écrite aux demandeurs et il ne résulte d'aucun élément du dossier que les acquéreurs étaient, au moment de la signature du contrat litigieux, au courant du régime juridique du terrain.

En effet, la connaissance de la condition spéciale d'acquisition ne saurait être déduite du fait que la sœur de PERSONNE2.) a acquis aux mêmes conditions un terrain dans le même lotissement.

Tout d'abord, il est constant en cause que PERSONNE4.) a signé son contrat de réservation postérieurement à celui des requérants. Ensuite il n'est, dans le courrier du 10 novembre

2021 du Ministère du Logement à l'adresse de PERSONNE4.), sur lequel se base la défenderesse pour rapporter la preuve de la connaissance par les demandeurs de la condition d'acquisition spéciale, pas fait référence à la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement et réglementant le logement à coût modéré, mais il est simplement fait mention d'aides au logement.

La question de savoir si les époux ALIAS1.) étaient au moment de la signature du contrat de réservation éligibles à l'habitat à coût modéré est sans pertinence dans la mesure où le prédit contrat de réservation n'a pas mentionné que cette éligibilité est une condition d'acquisition du terrain litigieux et qu'il n'est pas établi que le régime juridique spécial du terrain ait été apporté à leur connaissance par un autre moyen.

Il résulte des développements qui précèdent que la société SOCIETE1.) a violé ses obligations contractuelles d'information et de bonne foi de sorte que sa responsabilité contractuelle est à retenir.

Les époux ALIAS1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 34.210 EUR correspondant à 10% du prix de vente du terrain, tel que fixé par le contrat de réservation du 19 octobre 2019.

La clause concernée se lit comme suit :

*« Si le compromis de vente est résilié par l'une ou l'autre des parties, la partie qui a résilié unilatéralement le compromis s'oblige irrévocablement à payer à l'autre partie une indemnité de dix (10%) pour cent du prix de vente, mentionné ci avant, payable dans la huitaine suivant la résiliation (..). »*

Le tribunal estime que la clause citée s'analyse en clause pénale et qu'elle est conditionnée à la résiliation du contrat de réservation du 19 octobre 2019.

Dans la mesure où le contrat de réservation n'a pas été résilié, la demande en paiement des époux ALIAS1.) de la peine conventionnelle précitée doit être déclarée non fondée.

A défaut d'application d'une clause pénale, qui dispense le créancier de rapporter la preuve de son préjudice, il appartient en l'espèce aux époux ALIAS1.) de rapporter la preuve de leur préjudice subi en relation avec la faute contractuelle commise par la société SOCIETE1.).

Le seul élément qu'ils versent à ce sujet est une note d'honoraires du cabinet d'architecte PERSONNE5.) du 9 décembre 2019 pour un montant de 2.340 EUR et qui concerne : *« Construction d'une maison à ADRESSE4.), lot NUMERO2.) du lotissement ADRESSE3.) ».*

Cette note d'honoraires, qui a trait à des « études, esquisses, avant-projet et demande d'autorisation dans le respect de la modification du PAP n°NUMERO3.) de l'affaire concernée » est en relation avec le terrain litigieux que les époux ALIAS1.) ne peuvent pas acquérir du fait de la faute commise par la société SOCIETE1.). Les frais exposés constituent leur préjudice de sorte qu'il y a lieu de déclarer leur demande fondée pour le montant de 2.340 EUR.

Les époux ALIAS1.) sollicitent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 5.000 EUR au titre de leurs frais d'avocat.

Par un arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, avec le remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (La responsabilité civile des personnes privées et publiques, G. RAVARANI, Pasicrisie 2014, nos. 1144 et ss).

Conformément à l'article 1382 du Code civil, il appartient dès lors à la partie qui demande le remboursement des frais d'avocat, de rapporter la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal entre la faute et le dommage.

A défaut de verser la moindre pièce quant aux frais exposés, les époux ALIAS1.) restent en défaut d'établir la réalité de leur préjudice subi de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande.

## **B. Demande reconventionnelle**

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des époux ALIAS1.) au paiement du montant de la clause pénale, soit le montant de 34.210 EUR pour inexécution contractuelle dans leur chef.

En considération du libellé de la clause pénale et à défaut de résiliation du contrat de réservation litigieux, cette demande est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation des époux ALIAS1.) à lui payer le montant de 3.000 EUR du chef de frais d'avocat.

A défaut pour elle de verser la moindre pièce à l'appui de sa demande, elle reste en défaut à rapporter la preuve d'un préjudice dans son chef, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande.

## **C. Demandes accessoires**

Les deux parties sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure.

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. »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge des demandeurs l'entièreté des frais exposés pour la défense de leurs intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et il y a lieu de déclarer leur demande fondée pour le montant de 1.500 EUR.

La société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande, alors que la condition de l'iniquité n'est pas remplie en l'espèce.

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

Vu l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de l'avocat constitué pour les époux ALIAS1.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire du présent jugement, les conditions prévues à l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies.

## **Par ces motifs**

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

statuant en continuation du jugement no2023TALCH20/00052 du 4 mai 2023,

dit la demande principale partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.340 EUR,

en déboute pour le surplus,

dit la demande reconventionnelle non fondée et en déboute,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.