

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00043 (XVIIe chambre)

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

Numéro TAL-2021-05800 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Laura LUDWIG, juge,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 9 juin 2021,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg, qui a déposé son mandat,

e t

1) PERSONNE2.), employé de banque, et

2) PERSONNE3.), étudiante, tous deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du crédit exploit CALVO,

parties demanderesses par reconvention

comparaissant par Maître Donald VENKATAPEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 15 novembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 20 décembre 2023.

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 à l'audience publique du 20 décembre 2023.

Faits

Le 27 avril 2020, PERSONNE1.) a signé un compromis de vente avec PERSONNE4.) portant sur un appartement sis à L-ADRESSE3.), pour un prix de vente de 560.000 EUR.

Par exploit d'huissier du 19 octobre 2020, PERSONNE4.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire est pendante devant une autre chambre du présent tribunal et un jugement a été rendu par cette chambre en date du 21 juin 2022.

Le 29 octobre 2020 un compromis de vente a été signé, qui a été remplacé par le compromis de vente du 15 décembre 2020, entre PERSONNE1.) comme partie vendeuse d'une part et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) comme acquéreurs d'autre part, ayant comme objet la vente du même appartement au ADRESSE1.) avec cave et emplacement au prix de 595.000 EUR.

Procédure

Par assignation du 9 juin 2021, PERSONNE1.) a fait comparaître PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

En date du 25 mai 2022, le juge de la mise en état a rendu une ordonnance de clôture limitée quant au moyen de la surséance à statuer.

Par jugement n° 2022TALCH17/00182 du 29 juin 2022, le tribunal a décidé ce qui suit :

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

rejette la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en communication de la procédure intégrale de l'instance pendante entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.) devant une autre chambre, des pièces et des informations sur son état d'instruction,

rejette la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à voir prononcer la surséance à statuer en attendant l'issue de l'instance introduite par assignation du 19 octobre 2020,

renvoie l'affaire devant le juge de la mise en état en prosécution de cause,

réserve les demandes et les frais et dépens de l'instance ».

Par courrier du 29 juin 2022, le juge de la mise en état a invité le mandataire de PERSONNE1.) à informer le tribunal si un jugement a déjà été rendu dans l'instance opposant PERSONNE1.) et PERSONNE4.) et de verser le jugement dans le cadre de la présente instance.

Ce jugement a été rendu le 21 juin 2022 et a été versé comme pièce dans la présente instance.

Il y a été retenu que le compromis de vente du 27 avril 2020 signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ne vaut pas vente.

Prétentions et moyens des parties

Par assignation du 9 juin 2021, **PERSONNE1.)** a fait comparaître PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège afin de voir constater que ceux-ci ont manqué à leurs obligations contractuelles découlant du compromis de vente signé entre parties le 15 décembre 2020 et à voir en constater sinon prononcer la résolution sinon la résiliation aux torts exclusifs des assignés.

En outre, elle demande la condamnation des assignés conjointement, sinon solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 59.500 EUR avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 16 mars 2021 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) conjointement, sinon solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part à lui payer le montant de 5.000 EUR du chef de frais d'avocat sur base de la responsabilité délictuelle et une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

PERSONNE1.) expose qu'au préalable, elle avait expliqué aux assignés qu'un premier compromis de vente portant sur le même bien a été signé et qu'il fait l'objet d'un litige devant le tribunal.

Dans ce litige portant sur le premier compromis de vente, l'acquéreur estimerait que la vente est parfaite, ferme et définitive mais elle serait d'avis que le compromis est résilié sinon résolu aux torts exclusifs du premier acquéreur.

Le premier acquéreur demanderait en justice l'exécution forcée du compromis de vente sinon sa condamnation au paiement de la pénalité conventionnelle de 56.000 EUR.

Le compromis de vente rédigé par le notaire Edouard DELOSCH, signé avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aurait contenu une clause par laquelle elle informait les acquéreurs du premier compromis de vente faisant l'objet d'un litige et une clause résolutoire.

A la date du 15 décembre 2020, aucun acte ni décision de justice ayant force exécutoire de nature à empêcher la signature de l'acte de vente devant le notaire aurait existé de sorte que la condition résolutoire ne se serait pas accomplie et l'acte authentique de vente avec PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aurait dû être signé.

Le premier acquéreur aurait demandé au juge des référés de lui ordonner de cesser immédiatement toutes tentatives de se départir de l'appartement en d'autres mains que les siennes et de retirer sans délai l'appartement de la vente.

Elle expose que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont convenu avec elle de signer un nouveau compromis de vente en remplacement de celui du 29 octobre 2020 en désignant Maître Karine REUTER et en fixant la date de la signature de l'acte notarié au 25 janvier 2021 au plus tard.

Ce compromis de vente du 15 décembre 2020 ne serait assorti d'aucune condition suspensive de sorte que la vente serait ferme et définitive.

Or, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient donné procuration au notaire de signer l'acte notarié mais n'auraient pas entrepris les diligences nécessaires pour que les fonds soient transférés sur le compte bancaire du notaire.

Elle ajoute que finalement, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas signé l'acte notarié au motif qu'ils refusent de payer l'acompte de 20.000 EUR alors qu'ils s'y sont engagés et au motif que la question juridique concernant le premier compromis de vente du 27 avril 2020 n'a pas été résolue.

Par courrier du 16 mars 2021, ils auraient été mis en demeure de payer la pénalité contractuelle.

Quant au dol lui reproché, PERSONNE1.) fait valoir que les parties adverses admettent avoir été au courant de la signature du premier compromis de vente avec PERSONNE4.) et de l'existence des contestations de ce dernier et qu'elle en a informé les défendeurs.

Elle conteste aussi toute volonté de tromper PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

A ce titre, la demanderesse renvoie à la condition résolutoire insérée dans le compromis du 29 novembre 2020 mais aussi dans celui du 15 décembre 2020, remplaçant le compromis précédant.

Quant à l'obligation d'information précontractuelle, PERSONNE1.) soutient qu'elle a informé les parties adverses de l'existence du compromis de vente signé le 27 avril 2020 avec un tiers et de l'existence d'un litige entre elle et ce tiers, et du fait que cet acquéreur poursuivait en justice l'exécution forcée du contrat de vente et la passation de l'acte notarié.

Elle indique que ces éléments ont été portés à la connaissance de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) au plus tard au moment de la signature de la vente et qu'ils ressortent par ailleurs de la clause résolutoire insérée dans les compromis de vente.

Concernant la clause pénale, PERSONNE1.) soutient qu'elle est valable et que la rupture du compromis de vente aux torts exclusifs des parties adverses se trouve confirmée par leurs dires qu'elles ne se sont pas exécutées volontairement pour passer la signature de l'acte notarié.

Elle s'oppose à la réduction de la clause pénale au motif qu'elle n'est pas manifestement excessive et que son préjudice dure actuellement étant donné qu'elle n'a toujours pas vendu son appartement.

En raison du comportement fautif des défendeurs, elle aurait dû abandonner son projet de garder sa maison à ADRESSE4.).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que les projets d'acte notarié dissimulaient l'existence d'actions judiciaires en cours et leur ampleur.

Ils soulignent que le 5 janvier 2021 le projet d'acte de vente a été modifié par l'insertion d'une clause « Litige et autres procédures » et que c'est à la lecture de ce projet faisant état de procédures en cours qu'ils se sont rendus compte de la mauvaise foi de PERSONNE1.) et de l'ampleur du litige juridique l'opposant à PERSONNE4.).

Suites à ces modifications surprenantes, ils auraient pris contact avec un avocat qui les aurait sensibilisés quant à l'ampleur du risque lié à une telle vente et la mauvaise foi de la partie adverse qui aurait volontairement gardé le silence jusqu'à ce moment sur les actions judiciaires en cours.

En raison de l'insécurité juridique de la vente à intervenir et du vice affectant leur consentement, ils auraient refusé de signer l'acte notarié.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent sur base de l'article 1116 du Code civil, la nullité du compromis de vente du 15 décembre 2020 pour dol.

Ils reprochent à PERSONNE1.) d'avoir créé une fausse sécurité juridique en les rassurant par rapport au litige existant alors qu'elle ne pouvait pas valablement affirmer que le compromis de vente conclu avec PERSONNE4.) est résolu.

Ils font grief à la partie adverse de ne pas les avoir avertis que ces actions judiciaires pourraient avoir des conséquences juridiques importantes sur son droit de propriété et de ce fait sur la vente.

Renvoyant à la modification de l'acte notarié en janvier 2021, ils estiment que PERSONNE1.) est de mauvaise foi.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) indiquent que sans les manœuvres dolosives, ils n'auraient jamais signé le compromis de vente.

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la nullité du compromis de vente du 15 décembre 2020 pour manquement de PERSONNE1.) à son obligation d'information précontractuelle par l'omission de leur révéler la gravité du litige l'opposant à PERSONNE4.).

A titre plus subsidiaire, ils demandent la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts à fixer par le tribunal.

Pour le cas où le compromis de vente serait déclaré valable, ils demandent l'annulation de la clause pénale sinon sa réduction sur base de l'article 1152 du Code civil au motif qu'elle est manifestement excessive.

Ils font valoir qu'ils ont toujours agi de bonne foi et que PERSONNE1.), qui met son bien en vente constamment, obtiendra un prix de vente plus élevé de sorte qu'elle n'a pas subi de préjudice matériel.

A défaut de comportement déloyal et de faute de leur part, et en l'absence de lien de causalité, ils concluent au rejet de la demande de la partie adverse relative aux frais et honoraires d'avocat.

Ensuite, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, la condamnation de PERSONNE1.) au montant de 17.500 EUR du chef de frais et honoraires exposés pour faire défendre leurs droits en lien direct avec l'attitude fautive et dolosive de celle-ci, sous réserve d'évaluation précise de ce montant avec pièces justificatives en cours d'instance.

Finalement, ils demandent la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 6.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

Suite à une clôture limitée pour statuer sur la demande à voir ordonner la surséance à statuer, le tribunal, a, par jugement du 29 juin 2022, retenu que l'instance pendante entre PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ne présente pas de lien de dépendance justifiant la surséance à statuer dans le présent litige opposant PERSONNE1.) comme venderesse et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) comme acquéreurs, afin d'éviter une contrariété de jugement et a rejeté la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à voir prononcer la surséance à statuer en attendant l'issue de l'instance introduite par assignation du 19 octobre 2020.

Les demandes principale et reconventionnelle sont recevables en la forme et quant aux délais.

- quant au dol

Comme PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à titre reconventionnel de prononcer la nullité du compromis de vente du 15 décembre 2020 pour vice de consentement en l'occurrence dol, il y a lieu, dans un souci de logique juridique d'analyser d'abord cette demande basée sur l'article 1116 du Code civil.

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

Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Il se définit comme des manœuvres, un mensonge ou un silence ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement d'un contractant.

La jurisprudence admet le dol par réticence chaque fois qu'un contractant, par son silence volontaire, manque à la bonne foi sur laquelle son cocontractant est en droit de compter. Pour la rendre dolosive, encore faut-il que soit apportée la preuve du caractère intentionnel de la réticence.

Le dol peut être sanctionné quel que soit l'objet de l'erreur provoquée, dès lors que celle-ci a été déterminante du consentement et alors même qu'elle ne porterait pas sur la substance de la chose.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*.

Par compromis de vente du 15 décembre 2020, les parties ont prévu que l'acte notarié de vente sera reçu par Maître Karine REUTER, notaire de résidence à Luxembourg, au plus tard le 25 janvier 2021.

Il contient la clause suivante :

« 10) condition résolutoire

Le vendeur informe les acquéreurs, afin qu'ils ne l'ignorent pas, que le bien a fait l'objet d'un compromis de vente signé en date du 27 avril 2020.

Bien que ce compromis de vente soit l'objet d'un litige entre parties contractantes, le vendeur est d'avis que ce contrat est résolu de plein droit et rétroactivement.

Afin de préserver les parties,

La vente est réalisée sous la condition résolutoire suivante :

- que le contractant au compromis du 27 avril 2020 ne pose aucun acte ayant force exécutoire ou n'obtienne aucun jugement ayant force exécutoire empêchant la passation de l'acte authentique dans le délai prévu aux présentes.*

Cette condition résolutoire est valable jusqu'à la date fixée pour la signature de l'acte aux termes de la présente convention. Acquéreur et vendeur peuvent s'en prévaloir, sans qu'aucuns dommages et intérêts ne soient dus entre parties ».

Il ressort des pièces versées que suite à la demande de PERSONNE1.), le projet d'acte notarié de vente de janvier 2021 a subi des modifications et que la dernière version du 7 janvier 2021 contenait désormais les clauses suivantes :

« Litiges et autres procédures

Sous réserve de ce qui est dit ci-après, la partie venderesse déclare que l'immeuble faisant l'objet des présentes n'est grevé par aucune action en révocation, rescision, résolution, rétrocession ou revendication.

Par ailleurs, la partie venderesse n'a pas connaissance de mesures prohibant son occupation, de mesures d'expropriation ou réquisition. En outre, elle déclare ne pas avoir reçu d'ordre ou de notification de la part d'une quelconque autorité qui empêcherait l'occupation par la partie acquéreuse ou qui pourrait aboutir à des mesures prohibant son occupation, de mesures d'expropriation ou réquisition.

L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance des éléments suivants :

- *qu'un premier compromis de vente a été signé avec un tiers en date du 27 avril 2020,*
- *que deux procédures judiciaires sont actuellement pendantes devant les juridictions luxembourgeoises en relation avec ce premier compromis de vente tendant notamment à obtenir l'exécution forcée dudit contrat et faire défense au vendeur de procéder à l'aliénation du bien.*

Le vendeur s'engage, pour le cas où la présente vente serait annulée par décision judiciaire, à rembourser à l'acquéreur le prix de vente présentement versé. Pour le surplus, l'acquéreur renonce définitivement à toute autre demande de dommages et intérêts à l'encontre du vendeur, quand bien même l'acquéreur serait appelé à la procédure par l'acquéreur évincé ».

Le 19 octobre 2020, PERSONNE4.), acquéreur de l'appartement suivant compromis de vente du 27 avril 2020, a fait comparaître PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) SA et la société SOCIETE2.) SARL devant le tribunal d'arrondissement de ce siège pour :

- principalement, constater par jugement que le compromis de vente du 27 avril 2020 vaut acte de vente sous seing privé en dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique de vente,
- subsidiairement, enjoindre à PERSONNE1.) de se présenter auprès du notaire dans un délai de quinzaine à partir de la signification du jugement à intervenir et de signer l'acte authentique de vente sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard
- à titre plus subsidiaire, au cas où le tribunal constaterait la résolution du contrat, constater que c'est PERSONNE1.) qui est à l'origine de la résolution et la condamner au paiement du montant de 56.000 EUR du chef de la clause pénale.

Le 29 octobre 2020, soit avant la signature du compromis de vente du 15 décembre 2020, une assignation en référé voie de fait a été introduite contre PERSONNE1.) visant à voir ordonner à celle-ci de cesser immédiatement toute tentative de quelque ordre que ce soit de se départir de l'appartement en d'autres mains que celles de PERSONNE4.), acquéreur suivant compromis de vente du 27 avril 2020 et de retirer sans délai l'appartement de la vente notamment de retirer l'annonce du site internet [MEDIA1.](#) et de tout autre support en ligne généralement quelconque.

Il s'ensuit que deux procédures judiciaires étaient en cours concernant l'appartement au moment de la signature du compromis de vente du 15 décembre 2020.

A ce titre, il y a lieu de relever que la procédure intentée contre PERSONNE1.) par PERSONNE4.) le 19 octobre 2020 visait l'exécution forcée de la vente de l'appartement et en cas de bien-fondé de cette demande, la conséquence juridique aurait été que PERSONNE1.) n'est plus propriétaire de l'appartement vendu par compromis de vente du 15 décembre 2020 à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

A ce moment, il n'était pas prévisible que PERSONNE4.) renoncerait à sa demande en exécution forcée ultérieurement en cours de procédure.

Il résulte du compromis de vente du 15 décembre 2020 que PERSONNE1.) a informé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'existence d'un compromis de vente du 27 avril 2020 et d'un litige concernant ce compromis de vente entre parties contractantes.

Il y est mentionné que selon l'avis de la partie venderesse, ce contrat est résolu de plein droit et rétroactivement.

Le compromis de vente du 15 décembre 2020 contient la clause résolutoire que le contractant au compromis du 27 avril 2020 ne pose aucun acte ayant force exécutoire ou n'obtienne aucun jugement ayant force exécutoire empêchant la passation de l'acte authentique dans le délai prévu aux présentes, valable jusqu'au 25 janvier 2021, date fixée pour la signature de l'acte notarié.

Il en résulte que si PERSONNE1.) a, par l'introduction de ces clauses dans le compromis de vente du 15 décembre 2020, informé PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de l'existence d'un autre compromis de vente antérieur, sur le même immeuble et d'un litige portant sur ce compromis de vente, il n'en ressort cependant pas que suivant assignation en justice du 19 octobre 2020, le cocontractant de PERSONNE1.) demandait l'exécution forcée de ce compromis de vente ni les conséquences juridiques sur la propriété de l'appartement et le compromis de vente du 15 décembre 2020.

Une simple opinion de la partie venderesse que le compromis de vente du 27 avril 2020 est résolu ne réduit pas le risque pour les acquéreurs de se retrouver face à l'éventualité d'un jugement retenant l'exécution forcée du compromis de vente du 27 avril 2020.

Le compromis de vente du 15 décembre 2020 ne mentionne pas non plus l'existence d'une procédure de référé voie de fait, introduite le 29 octobre 2020, visant l'interdiction de la vente de l'appartement à tout autre acquéreur que PERSONNE4.) et ayant pour objet d'ordonner à PERSONNE1.) de retirer l'appartement de la vente en supprimant les annonces.

Ce n'est que la deuxième modification du projet d'acte notarié du 7 janvier 2021 qui a permis à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'avoir ces informations détaillées.

Il est dès lors établi que PERSONNE1.) n'a pas communiqué ces informations relatives aux procédures judiciaires en cours à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) avant ou lors de la signature du compromis de vente du 15 décembre 2020, mais seulement le 7 janvier 2021, de sorte que l'élément matériel du dol est rapporté en cause.

L'élément intentionnel est également établi étant donné qu'il résulte des éléments du dossier que PERSONNE1.), bien que sachant que le notaire DELOSCH s'est retiré du dossier en raison d'un courrier des mandataires de PERSONNE4.) du 29 octobre 2020, faisant opposition à la vente de l'appartement, a volontairement gardé le silence sur les détails des procédures judiciaires afin d'amener PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à conclure la vente chez un autre notaire.

Il est établi que ces informations révélées uniquement le 7 janvier 2021 étaient déterminantes pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) étant donné qu'au vu des nouveaux éléments portés à leur connaissance par le projet d'acte notarié du 7 janvier 2021, ils ont refusé de signer l'acte notarié de vente en raison de l'insécurité juridique inhérente à la propriété de l'appartement, objet du compromis de vente du 15 décembre 2020.

Il y a partant lieu de prononcer la nullité du compromis de vente du 15 décembre 2020 pour dol.

- quant à la résiliation sinon résolution fautive

Le tribunal ayant prononcé la nullité du compromis de vente du 15 décembre 2020 pour cause de dol commis par PERSONNE1.), celle-ci ne saurait réclamer une indemnisation pour cause de résiliation fautive sinon résolution fautive de ce compromis de vente par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), de sorte que sa demande de ce chef n'est pas fondée.

- quant aux frais et honoraires 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 preuve d'une faute de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), la demande de PERSONNE1.) relative aux frais et honoraires d'avocat exposés n'est pas fondée.

Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) relative aux frais et honoraires d'avocat à hauteur de 17.500 EUR, il y a lieu de relever que jusqu'à la clôture de l'instruction, ils n'ont pas versé de pièces justificatives relatives au montant

exposé de ce chef, de sorte qu'à défaut de preuve du dommage, leur demande n'est pas fondée.

- quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

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

statuant en continuation du jugement n° 2022TALCH17/00182 du 29 juin 2022,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande reconventionnelle en nullité du compromis de vente du 15 décembre 2020 fondée,

prononce la nullité du compromis de vente du 15 décembre 2020 pour dol,

dit la demande principale non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) relative aux frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil non fondée,

dit la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) relative aux frais et honoraires d'avocat sur base de l'article 1382 du Code civil non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.