

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2024TALCH17/00059 - XVIIe chambre**

Audience publique du mercredi, six mars deux mille vingt-quatre.

**Numéro TAL-2022-09059 du rôle**

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Karin SPITZ, juge-déléguée,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

**E n t r e**

1) PERSONNE1.), salarié, et

2) PERSONNE2.), salariée, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 16 novembre 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**e t**

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins de l'exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Lux MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant Esch-sur-Alzette.

---

## **L e   T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 29 novembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 24 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 à l'audience publique du 24 janvier 2024.

### **Faits constants**

PERSONNE4.) était propriétaire d'une maison d'habitation avec place sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la Commune de Sanem, section C de ADRESSE3.), numéro cadastral NUMERO1.), place (occupée), bâtiment à habitation, lieu-dit « ADRESSE4.) », d'une contenance de 01a 50 ca et numéro NUMERO2.)/7036, place lieu-dit « ENSEIGNE1.) » d'une contenance de 00a 11ca.

Il est décédé en date du 29 janvier 2019 et sa succession fut échue à son frère, PERSONNE3.).

Par acte de vente notarié du 13 mai 2019 passé par devant le notaire Anja HOLTZ, PERSONNE3.) a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) l'immeuble précité moyennant paiement d'un prix de vente de 380.000 EUR.

Par acte de vente notarié du 12 juin 2020 passé par devant le notaire Anja HOLTZ, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SANEM a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) deux parcelles de terrain sises à ADRESSE3.), inscrites au cadastre de la Commune de Sanem, section C de ADRESSE3.), numéro cadastral NUMERO3.),

place, lieu-dit « ENSEIGNE1.) », d'une contenance de 92 ca et numéro cadastral NUMERO4.), place lieu-dit « ADRESSE5.) » d'une contenance de 12ca moyennant paiement d'un prix de vente de 31.200 EUR.

Le mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a, en date du 29 septembre 2020, mis PERSONNE3.) en demeure de régler le montant de 33.072 EUR.

## **Procédure**

Par exploit d'huissier du 16 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

## **Prétentions et moyens des parties**

En application de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile, « (...) Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnées et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées ».

Les conclusions récapitulatives doivent être autonomes et se suffire à elles-mêmes. Les parties sont tenues de reprendre dans leurs dernières conclusions les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures ; à défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le juge ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, sans avoir à se préoccuper du contenu des écritures précédentes qui ne participent plus à la détermination des termes du litige. Ainsi, toutes les conclusions successives, en demande ou en défense doivent exposer l'ensemble des prétentions de la partie et la totalité des moyens qui les fondent, sans que les juges, tenus de ne répondre qu'aux conclusions dernières en date, aient à se reporter à des écritures antérieures sauf pour vérifier, s'il y a lieu, les effets de droit que le dépôt de ces écritures, au regard notamment de l'interruption de la prescription ou de la péremption, a pu entraîner (Jurisclasseur Procédure civile, Fasc. 1100-75 : Tribunal judiciaire, Procédure devant le tribunal judiciaire, 107 et suivants : Cour d'appel, 15 février 2023, n° CAL-2021-00157 du rôle).

Le tribunal ne prendra ainsi en considération, pour rendre le présent jugement, que l'assignation du 16 novembre 2022, ainsi que les dernières conclusions en date de

chaque partie, à savoir les conclusions de Maître Régis SANTINI du 10 octobre 2023, et les conclusions de Maître Luc MAJERUS du 7 novembre 2023.

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** sollicitent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation d'**PERSONNE3.)** à leur payer le montant de 31.200 EUR avec les intérêts légaux à compter du 29 septembre 2020, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Ils sollicitent encore la condamnation du défendeur au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** font exposer que dans le cadre de l'acte de vente du 13 mai 2019, le défendeur a pris l'engagement de les indemniser des sommes qu'ils seraient amenés à déboursier pour l'acquisition de deux parcelles appartenant à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SANEM et ayant fait l'objet du deuxième acte de vente du 12 juin 2020 dans lequel l'obligation du défendeur aurait été réitérée. Les frais et honoraires ne feraient plus partie des débats dans la mesure où la partie adverse a procédé au règlement du mémoire d'honoraires du notaire Anja HOLTZ mais le règlement du prix d'acquisition correspondant au montant de 31.200 EUR demeurerait litigieux. L'interprétation faite par la partie adverse de la clause litigieuse serait erronée au motif qu'on ne peut comprendre pour quelles raisons la partie adverse se serait engagée à régler les frais et honoraires et non le coût de la cession. L'expression additionnelle, en sus de celle visant les frais et honoraires de l'acte, à savoir « *toute somme déboursée à cette fin* » ne viserait rien d'autre que les sommes déboursées pour l'acquisition des deux parcelles et partant le prix de la cession.

**PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** s'opposent à la demande reconventionnelle formulée par **PERSONNE3.)** sur base des articles 6-1 et 1382 du Code civil au motif qu'ils n'ont pas commis de faute.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives du 7 novembre 2023, **PERSONNE3.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Quant au fond, **PERSONNE3.)** soutient qu'il ne lui appartient pas de dédommager les parties demanderesses de leur acquisition alors que cette dernière constitue un accroissement de leur propriété. La clause émise dans le cadre de l'acte de vente du 13 mai 2019 n'aurait pas pour prétention de venir enrichir indument les parties demanderesses.

Il n'y aurait pas uniquement lieu de prendre en considération l'interprétation de la clause mais il faudrait également tenir compte des facteurs qui ont contribué à son application.

La vente des deux parcelles ayant fait l'objet de l'acte de vente avec l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SANEM aurait eu pour objet de régulariser la situation des deux terrains mais le prix de cession des parcelles ne pourrait être compris comme indemnisation au sens de la clause datée au 13 mai 2019 au motif que le prix d'achat de la maison a été évalué sans les deux parcelles. Si le droit d'emprise n'avait pas existé, la valeur de la maison n'aurait pas été de 380.000 EUR mais de 411.200 EUR.

PERSONNE3.) soutient qu'il avait uniquement l'obligation de régler les frais notariés résultant de cette vente supplémentaire, puisque, dépourvu de droit d'emprise de la part de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SANEM, cette opération par devant notaire n'aurait pas eu lieu.

Le défendeur sollicite à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant de 2.340 EUR sur base de l'article 1382 du Code civil et du montant de 2.000 EUR sur base de l'article 6-1 du même code.

Les parties adverses auraient agi de mauvaise foi à son encontre dans la mesure où elles se baseraient sur une clause pourtant clairvoyante quant à sa compréhension et tenteraient par tous moyens à s'enrichir à ses dépens. Un abus de droit devrait être retenu dans leur chef.

PERSONNE3.) sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des parties adverses à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

## **Appréciation**

Les demandes sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délais de la loi.

### **1. Demande principale**

L'article 1134 du Code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En vertu 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 ».

Conformément à l'article 1315 du Code civil, 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.

Au vu des principes directeurs qui régissent la charge de la preuve, il incombe aux demandeurs de rapporter la preuve d'une obligation de paiement dans le chef d'PERSONNE3.).

Pour ce faire, ils se basent sur l'acte de vente notarié du 13 mai 2019 passé par devant le notaire Anja HOLTZ et plus particulièrement sur l'article 4 figurant dans la rubrique « Clauses et Conditions » qui est de la teneur suivante : « *Il résulte d'une lettre du Service d'urbanisme et du patrimoine immobilier de la Commune de Sanem datée du 2 avril 2019 que les immeubles actuellement vendus sont comprises dans une zone sujette à régulariser des contre-emprises avec l'administration communale de Sanem. Le vendeur, Monsieur PERSONNE5.) ci-avant nommé s'engage à supporter les éventuels frais et honoraires à échoir dans le cadre de cette opération fût-elle postérieure à la présente vente respectivement à indemniser les actuels acquéreurs les époux ALIAS1.) de toute somme déboursée à cette fin* ».

Les frais et honoraires du notaire ont été réglés par le défendeur mais les parties persistent en désaccord sur la question de savoir si ce dernier doit également prendre en charge le prix d'acquisition des deux parcelles ayant fait l'objet de l'acte de vente notarié du 12 juin 2020.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que cette obligation résulte de la stipulation « *respectivement à indemniser les actuels acquéreurs les époux ALIAS1.) de toute somme déboursée à cette fin* » contenue dans la clause précitée.

Aux termes de l'article 1156 du Code civil, on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

Les règles d'interprétation posées par les articles 1156 à 1164 du Code Civil n'ont cependant pas de caractère impératif ; ce sont de simples recommandations.

Lorsqu'une clause a été valablement acceptée par deux parties et qu'elle est claire et précise, elle doit être appliquée telle quelle, à moins qu'elle ne soit illicite. Ni l'équité, ni la bonne foi, ni l'usage n'autorisent le juge à modifier les clauses claires et précises d'un contrat (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, A. Weill et F. Terré, no 363 et suivants).

A défaut d'indications claires et précises, reflétant avec certitude la volonté des parties, il y a lieu de rechercher à travers d'indices leur réelle volonté.

Dans la recherche de cette commune intention des parties, toute donnée permettant d'établir une volonté certaine peut être retenue. Le juge peut se fonder, notamment sur les termes de l'acte et sur les circonstances qui l'avaient précédé ou suivi (Cour d'appel, 22 novembre 1995, rôle n° 16944). En cas de désaccord entre parties quant à l'interprétation d'une clause d'un contrat, il y a lieu de rechercher la commune intention des parties, même dans leurs comportements ultérieurs de nature à la manifester (voir en ce sens Cass. civ. fr, 3, 5 février 1971, D. 1971, 281).

Il résulte des principes énoncés ci-dessus qu'il y a lieu de rechercher dans les éléments soumis au tribunal quelle était la véritable intention des parties au moment de conclure l'acte de vente du 13 mai 2019, sachant que cette volonté peut être déduite de toutes les circonstances qui ont entouré l'acte.

Il y a lieu de constater que l'acte de vente du 13 mai 2019 fait, dans la clause litigieuse, état du courrier de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SANEM du 2 avril 2019 dans le cadre duquel la problématique de la régularisation des contre-emprises a été abordée.

C'est dans le cadre de cette problématique que l'acte de vente notarié du 12 juin 2020 a été passé entre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SANEM d'une part et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'autre part et qui a donné naissance au litige se mouvant actuellement entre parties.

En employant les termes « *respectivement à indemniser les actuels acquéreurs les époux ALIAS1.) de toute somme déboursée à cette fin* », les parties ont, en sus des frais et honoraires qui devaient être à charge d'PERSONNE3.), imposé à ce dernier toutes sommes en relation avec la régularisation des contre-emprises visées par le courrier 2 avril 2019.

L'acquisition des deux parcelles litigieuses par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ayant conduit à la régularisation de la problématique des contre-emprises, il y a lieu de retenir que les parties visaient par les termes « *toute somme déboursée à cette fin* » nécessairement le prix d'acquisition à déboursé par les demandeurs dans le cadre de

cette régularisation. Le défendeur ne peut en effet pas fournir d'explication convaincante quelles autres sommes auraient dû être déboursées par les requérants dans le cadre de cette opération à part le prix d'acquisition, ou pour quelle raison les termes « *toute somme déboursée à cette fin* » auraient été inclus dans l'acte de vente du 13 mai 2019.

Il se dégage des circonstances ayant donné naissance à la clause litigieuse qu'il était dans l'intention des parties que la problématique des contre-emprises et des coûts y afférents ne devait pas rester à charge des requérants. L'affirmation d'PERSONNE3.) à ce sujet que le prix de cession ne peut pas être compris en tant qu'indemnisation au sens de la clause litigieuse alors que le prix d'achat de la maison d'habitation a été évalué sans ces dernières et que sans droit d'emprise la valeur de la maison aurait été non pas de 380.000 EUR mais de 411.200 EUR n'est étayée par aucune pièce et n'est dès lors pas prouvée. Ce moyen est partant à rejeter.

Il se déduit des développements qui précèdent qu'en application de la clause litigieuse, PERSONNE3.), en s'engageant à prendre en charge « *toute somme déboursée à cette fin* » est redevable du prix d'acquisition des deux parcelles ayant fait l'objet de l'acte de vente notarié du 12 juin 2020.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est partant à déclarer fondée et il y a lieu de condamner PERSONNE3.) au paiement du montant de 31.200 EUR avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 29 septembre 2020 jusqu'à solde.

## 2. Demande reconventionnelle

- Article 1382 du Code civil

En vertu de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

A défaut pour PERSONNE3.) d'alléguer un comportement fautif dans le chef des demandeurs et d'exposer en quoi consiste son préjudice, il est à débouter de sa demande.

- Article 6-1 du Code civil

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi et engage la responsabilité de son auteur.



L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable (Cour d'appel, 20 mars 1991, Pas. 28, p. 150).

Au vu de l'issue du litige, il n'est en l'espèce pas établi que les requérants aient agi abusivement en justice contre le défendeur.

La demande reconventionnelle de la partie défenderesse n'est dès lors pas fondée sur base de l'article 6-1 du Code civil.

### 3. Demandes accessoires

- Indemnité de procédure et frais

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Le tribunal estime qu'il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) les frais non compris dans les dépens qu'il évalue ex aequo et bono à 1.500 EUR, montant au paiement duquel il y a lieu de condamner PERSONNE3.).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE3.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.), succombant à l'instance, aux frais et dépens de l'instance.

- Exécution provisoire

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement alors que les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies en l'espèce.

## **Par ces motifs**

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

déclare la demande principale fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 31.200 EUR avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 29 septembre 2020 jusqu'à solde,

déboute PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle,

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