Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00161

Audience publique du mercredi, vingt-cinq juin deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-04294 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

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

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

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 30 avril 2024,

parties défenderesses sur reconvention

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

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Laurent RIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 23 avril 2025.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la fixation de la présente affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 4 juin 2025.

Aucun des mandataires n'a sollicité à plaider oralement et ils ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

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 du 4 juin 2025.

Faits

En date du 15 février 2024, un compromis de vente portant sur un appartement au rez-de-chaussée dans la résidence « ENSEIGNE1.) », sise à L-ADRESSE4.), a été signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts ALIAS1.) ») en tant que vendeurs, et PERSONNE3.) en tant qu'acquéreuse, moyennant le paiement d'un prix de vente de 810.000 EUR. Le SOCIETE1.) est intervenu en tant qu'intermédiaire.

Ce compromis contient une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire endéans les quinze jours ouvrables de la signature du compromis de vente, une clause imposant à la partie acquéreuse de présenter aux vendeurs tout accord ou refus de financement endéans les trois jours ouvrables suivant la réception de l'accord ou du refus de financement bancaire, une clause pénale à charge de la partie qui serait à l'origine de l'inexécution du contrat, soit une pénalité forfaitaire de 10% du prix de vente, ainsi qu'une clause disposant que l'acte notarié sera signé par devant le notaire Maître Martine SCHAEFFER au plus tard le 25 mars 2024.

Par courrier du 5 mars 2024, le mandataire de PERSONNE3.) s'adresse au représentant du SOCIETE1.) pour l'informer que sa mandante s'est vu refuser un crédit par plusieurs établissements bancaires, de sorte qu'il considère le compromis de vente du 15 février 2024 comme caduc du fait de la non-réalisation de la condition suspensive.

Par courrier du 22 mars 2024, le mandataire des consorts ALIAS1.) s'oppose à la caducité du compromis de vente et met PERSONNE3.) en demeure de payer à ses mandants le montant de la clause pénale s'élevant au montant de 81.000 EUR et au SOCIETE1.) le montant de la commission de 24.300 EUR, ceci en raison de la résiliation fautive du compromis de vente par eux.

Procédure

Par exploit d'huissier du 30 avril 2024, les consorts ALIAS1.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « 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 abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées. »

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusion.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, aucune des parties n'a notifié des conclusions de synthèse.

Les consorts ALIAS1.) ont notifié un seul corps de conclusions en date du 7 janvier 2025 et PERSONNE3.) a également notifié un seul corps de conclusions en date du 23 juillet 2024.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

Les consorts ALIAS1.) demandent au tribunal de :

- constater la résiliation fautive unilatérale du compromis de vente du 15 février 2024 par PERSONNE3.),

- condamner PERSONNE3.) à leur payer le montant de 81.000 EUR au titre de la clause pénale avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 22 mars 2024, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suivra la signification du jugement,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- condamner PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500 EUR,
- condamner PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Les consorts ALIAS1.) contestent que la vente est inexistante. Ils reconnaissent que le bien est soumis à un bail emphytéotique et affirment que ce droit réel est parfaitement cessible sous la forme d'une vente par acte notarié. Ils renvoient à l'acte notarié du 4 décembre 2024 par lequel ils ont cédé le bien, sous forme d'un bail emphytéotique, à un autre acquéreur.

Les consorts ALIAS1.) contestent le moyen de nullité de la vente pour erreur au motif qu'il appartenait à PERSONNE3.) de s'informer sur l'étendue des droits qu'elle allait acquérir dans le cadre de la vente ce qu'elle ne démontrerait pas avoir fait. Ils estiment que dans ces circonstances, la faute de PERSONNE3.) n'est pas excusable.

Les consorts ALIAS1.) font encore valoir que PERSONNE3.) reste en défaut de démontrer des manœuvres dolosives commises par eux en vue de la signature du compromis de vente.

Ils contestent que le compromis de vente est un contrat d'adhésion, soumis par un professionnel à un profane. Ils estiment que de simples échanges de courriers de PERSONNE3.) avec des banques sont insuffisants pour documenter un refus bancaire en bonne et due forme. Ils soutiennent qu'il est d'usage en la matière que les établissements bancaires émettent des attestations de refus de financement.

Dans la mesure où il leur serait impossible de vérifier l'authenticité des courriers des établissements bancaires, ils soutiennent que ces refus ne sont pas pertinents de sorte qu'ils sont d'avis que la condition suspensive contenue dans le compromis de vente ne s'est pas réalisée en raison du comportement fautif de PERSONNE3.).

PERSONNE3.) conclut à l'inexistence de la vente à défaut d'accord sur son objet. Elle fait valoir que la vente a été proposée et discutée comme une vente simple et en pleine propriété tandis qu'elle aurait appris, après la signature du compromis de vente, qu'il s'agit d'une emphytéose à durée limitée et non pas d'une vente. Elle conteste qu'une quelconque information en relation avec un contrat d'emphytéose lui ait été donnée avant la conclusion du compromis de vente. Elle conclut que le compromis de vente est sans effets.

Subsidiairement, PERSONNE3.) invoque la nullité du compromis de vente en application des articles 1109 et 1110 du Code civil pour erreur sur la substance, sinon plus subsidiairement pour dol.

PERSONNE3.) donne encore à considérer que le compromis de vente ne lui imposait aucune forme écrite spéciale ou spécifique concernant le refus bancaire. Il s'agirait d'un contrat d'adhésion au sens de l'article 1135-1 du Code civil.

Elle donne à considérer qu'elle a produit endéans le délai contractuellement convenu deux refus bancaires de la Banque SOCIETE2.) du 29 février 2024 et de la SOCIETE3.) du 1^{er} mars 2024. La forme du refus correspondrait à ce qui est prévu dans le compromis de vente.

PERSONNE3.) soutient que les demandeurs sont de mauvaise foi au motif qu'ils lui ont proposé de se substituer un ami qui achèterait un autre bien immobilier et qu'en contrepartie ils lâcheraient leur demande formulée à son encontre.

Elle sollicite la condamnation des consorts ALIAS1.) à lui payer une indemnité de 2.500 EUR pour procédure abusive et vexatoire.

Elle sollicite encore leur condamnation à lui payer une indemnité de procédure de 4.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance.

Motifs de la décision

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

La demande principale des consorts ALIAS1.) tend à obtenir la condamnation de PERSONNE4.) au paiement de la clause pénale résultant du compromis de vente.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) demande à ce que le compromis de vente soit déclaré nul.

Etant donné que le bien-fondé de la demande principale dépend du sort réservé à la demande reconventionnelle, il convient d'examiner d'abord le bien-fondé de la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE3.).

1. Validité du compromis de vente

En application du droit commun des contrats, la vente est soumise aux articles 1108 et suivants du Code civil portant sur les conditions essentielles de validité du contrat, à savoir le consentement de la partie qui s'oblige, sa capacité de contracter, un objet certain qui forme la matière de l'engagement et une cause licite dans l'obligation.

Aux termes de l'article 1589 du Code civil, la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.

D'autre part, conformément à 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'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Pour convenir de la chose, il faut que celle-ci puisse être déterminée. A défaut d'une telle détermination, la vente serait assurément nulle. La condition relative à la détermination de la chose prend directement sa source dans l'article 1129 alinéa 1^{er} du Code civil. En présence d'une vente portant sur un corps certain, soit une chose qui est individualisée, il suffit de désigner la chose pour que celle-ci soit déterminée (Répertoire de droit civil, Dalloz, v° vente (2° formation), mise à jour 01/2007, n° 296 à 298)

Si l'objet est un corps certain, caractérisé par son irréductible individualité, sa détermination se réduit à une question de désignation, d'identification. Dès l'instant que « l'objet de la vente n'était pas déterminé », la désignation des biens n'ayant pas été faite dans l'acte, « l'annulation de cette vente se trouve légalement justifiée ». Une désignation insuffisante peut provoquer un malentendu qui fera obstacle à l'accord des volontés ; c'est une hypothèse d'erreur obstacle (v. J. Ghestin, Traité de droit civil, T.2, Les obligations, Le contrat : formation, 2e éd., 1988, n°517). L'objet peut être simplement désigné lorsque le contrat se conclut en sa présence. A défaut, il doit être déterminé par la mention de certaines qualités. Par exemple, dans une vente d'immeuble, on indiquera le numéro du cadastre, la superficie et les tenants et aboutissants (J. Ghestin, op.cit., n°373).

En l'espèce, le compromis de vente du 15 février 2024 porte sur « *un appartement au rez-de-chaussée de la résidence « ENSEIGNE1.) », sise au 2ADRESSE4.) inscrit au cadastre comme suit : Commune de Luxembourg, ADRESSE5.), Section NUMERO0.) de la Ville Haute, n° cadastral NUMERO1.), Contenance 30a 86 ca, Revenu bâti : NUMERO2.), mesurage(s) : 1712, 1746, 1777.*

Nature	Quote-part	Surface utile	Numéro Niveau	Bloc	Escalier
Appartement/terrasse	12,963000	72,03 m2	132	A C	00
Cave	0,730000	8,57 m2	187	A C	82

(...) La vente est prise, consentie et acceptée moyennant le prix de 810.000,00 € (huit cent dix mille euros), somme payable à la signature de l'acte notarié (...) ».

Au vu de cette description détaillée, il y a lieu de retenir que le compromis de vente conclu entre parties en date du 15 février 2024 comporte un objet suffisamment déterminé et n'est dès lors pas à déclarer nul et sans effets pour absence d'objet.

2. Nullité du compromis de vente pour vice du consentement

PERSONNE3.) soutient avoir été induite en erreur par les consorts ALIAS1.) au motif qu'il résulte du compromis de vente que le bien litigieux devait faire l'objet d'une vente ordinaire en pleine propriété alors qu'en réalité il s'agissait d'un contrat emphytéotique.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, « il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol ».

L'article 1110 du Code civil dispose : « L'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. »

Par « substance », il faut entendre toute qualité dont la considération a été déterminante de l'engagement.

La notion de substance est interprétée par la jurisprudence en considération de l'intention des parties lors de la conclusion du contrat, l'erreur étant une cause de nullité chaque fois qu'elle porte sur une qualité substantielle de l'objet du contrat, c'est-à-dire la caractéristique normalement attendue par le cocontractant, de la chose ou du service sur lequel porte le contrat. Si une partie a contracté en considération d'une qualité spécifique qu'elle seule recherchait, cette qualité ne peut être prise en considération que si elle a fait part à son cocontractant de ce qu'elle attendait précisément du contrat.

Pour être prise en considération, la victime de l'erreur doit établir que si elle avait connu la réalité, elle n'aurait pas contracté, ou du moins pas aux mêmes conditions, étant souligné qu'en pratique, cette exigence ne joue qu'un rôle limité sur le terrain de l'article 1110 du Code civil, car elle se confond largement avec l'exigence d'une erreur sur la qualité substantielle. Dès lors, en prouvant que la qualité manquante était substantielle, la victime de l'erreur prouve en même temps que l'erreur sur cette qualité était déterminante pour elle.

Le demandeur doit d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration est elle-même double, puisqu'elle oblige à établir d'une part que le consentement a été donné dans une certaine croyance et d'autre part que cette croyance était contraire à la réalité.

En l'occurrence, PERSONNE3.) a établi à suffisance de cause avoir pensé acquérir l'immeuble susvisé par le biais d'une vente classique alors qu'il ne résulte aucune disposition contraire du compromis de vente.

Or, en réalité l'immeuble susvisé ne pouvait pas faire l'objet d'une vente classique alors que le terrain n'appartenait pas aux consorts ALIAS1.) mais à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg.

Il n'est pas contesté par les demandeurs que l'objet litigieux est soumis à la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes et portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie et ne pouvait dès lors que faire l'objet d'un bail emphytéotique.

PERSONNE3.) a partant établi que sa croyance était contraire à la réalité.

La victime de l'erreur doit ensuite prouver que celle-ci avait un objet tel que la nullité soit encourue. Spécialement, il lui appartient d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose.

Le demandeur doit enfin établir que son erreur a eu un caractère déterminant. Souvent, ce troisième élément se confond avec le deuxième.

La qualité de propriétaire du terrain sur lequel est bâti l'immeuble acquis est une qualité substantielle de la chose vendue. Ainsi, l'erreur de la défenderesse, pensant acquérir un immeuble avec son terrain en pleine propriété, a porté sur une qualité substantielle de la chose litigieuse, à savoir qu'en réalité il ne s'agissait que d'un bail emphytéotique.

Le tribunal tient finalement à noter que l'erreur commise par PERSONNE3.), non professionnelle en la matière, est excusable, dans la mesure où elle n'était pas facilement décelable. En effet, l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, en tant que bailleur, ne figurait pas dans le compromis de vente et face à un agent immobilier professionnel agissant en tant qu'intermédiaire dans la transaction immobilière, PERSONNE3.) n'était pas soumise à une obligation d'effectuer des recherches approfondies sur la nature juridique du bien immobilier, objet du compromis de vente.

Il résulte de tous les développements qui précèdent qu'il y a bien eu dans le chef de PERSONNE3.) une erreur excusable sur la qualité substantielle de l'immeuble acheté, à savoir que le compromis de vente ne portait en réalité pas sur une vente mais sur un bail emphytéotique, de sorte que le compromis de vente du 15 février 2024 encourt l'annulation.

Lorsque le consentement d'une partie est entaché d'erreur, de dol ou de violence, le contrat conclu entre les parties ne s'est pas valablement formé. Le vice du consentement affecte la validité de la convention ab initio, dès sa formation. La nullité, qui sanctionne les vices du consentement, a ainsi pour effet d'anéantir le contrat non seulement pour l'avenir, mais aussi pour le passé. Par cet effet rétroactif, le contrat est censé n'avoir jamais existé et n'avoir jamais produit d'effets.

Le compromis de vente, étant rétroactivement annulé, il n'y a pas lieu d'examiner les moyens des demandeurs en relation avec la clause pénale.

Les consorts ALIAS1.) sont partant à débouter de leur demande principale.

3. Procédure abusive et vexatoire

PERSONNE3.) sollicite la condamnation des consorts ALIAS1.) à lui payer le montant de 2.500 EUR pour procédure abusive et vexatoire.

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.

En vertu des articles 1382 et 1383 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 et chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

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).

En l'espèce, une faute caractérisée dans le chef des consorts ALIAS1.), une intention vexatoire ou malicieuse, une faute lourde, grossière ou inexcusable n'étant pas établies, il y a lieu de déclarer la demande de PERSONNE3.) non fondée.

4. Demandes accessoires

Les consorts ALIAS1.) et PERSONNE3.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, les consorts ALIAS1.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE3.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par elle dans le cadre du présent litige. Il y a donc lieu de condamner les consorts ALIAS1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 EUR.

En application des articles 238 et 242 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance.

Au vu de l'issue du litige, la demande en exécution provisoire du jugement est sans objet.

P a r c e s m o t i f s

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

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables,

déclare nul le compromis de vente du 15 février 2024,

déclare la demande principale non fondée et en déboute,

déclare la demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée et en déboute,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR,

dit que la demande en exécution provisoire du présent jugement est sans objet,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.