

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH20/00067**

Audience publique du jeudi vingt-cinq mai deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2020-01326 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Cynthia WOLTER, juge délégué,  
Daisy MARQUES, greffier assumé.

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble 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 Carlos CALVO de Luxembourg, du 27 novembre 2019 et du 5 juin 2020,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Rafaëlle WEISS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) PERSONNE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonction, immatriculée au Registre du Commerce sous le numéro NUMERO1.),

2) PERSONNE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, immatriculée au Registre du Commerce sous le numéro NUMERO2.),

sub 1) partie défenderesse aux fins du prêt exploit CALVO du 27 novembre 2019 et du 5 juin 2020,

sub 2) partie défenderesse aux fins du prêt exploit CALVO du 27 novembre 2019,

sub 1) et 2) parties demandereses par reconvention,

sub 1) et 2) comparaisant par Maître Gérard SCHANK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

Suivant acte notarié reçu devant Maître Tom Metzler en date du 18 novembre 2010, PERSONNE1.), et son épouse, PERSONNE2.) se sont portés acquéreurs d'un terrain sis à ADRESSE4.) au prix de 237.729,87 euros appartenant à la PERSONNE3.).

Par exploit d'huissier de justice du 27 novembre 2019, PERSONNE1.), et son épouse, PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.) ont fait donner assignation à la PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE4.), à se présenter devant le tribunal de ce siège.

Par exploit d'huissier de justice du 5 juin 2020, les époux PERSONNE1.) ont fait donner réassignation à la PERSONNE3.) à se présenter devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-01326 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Maître Rafaëlle WEISS et Maître Gérard SCHANK ont été informés par bulletin du 4 janvier 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 9 février 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

A l'audience du 16 mars 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Mohamed QADAoui, avocat, en remplacement de Maître Rafaëlle WEISS, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.), et son épouse, PERSONNE2.).

Maître Maureen NASTASI, avocat, en remplacement de Maître Gérard SCHANK, avocat constitué, a conclu pour la PERSONNE3.) et pour PERSONNE4.).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 16 mars 2023 par le président du siège.

## 2. Prétentions et moyens des parties

Les **époux PERSONNE1.)** demandent, suivant leur dernier corps de conclusions récapitulatives, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

-dire et constater que le comportement des parties assignées est constitutif d'une voie de fait,

-pour autant que la vente du terrain était conclue sous condition suspensive que les requérants bâtissent un immeuble sur le terrain avec PERSONNE4.), voir constater que ladite condition n'a pas pu se réaliser du seul chef de PERSONNE4.),

-partant dire que la clause selon laquelle « *Pour le cas où, du chef de la partie acquéreuse, la vente en l'état futur d'achèvement de la maison précitée ne sera pas finalisée dans le délai prestipulé, celle-ci sera tenue de plein droit de rétrocéder le terrain faisant l'objet des présentes à la société venderesse aux mêmes prix et conditions que les présentes, sans préjudice au droit pour la société venderesse de demander à la partie acquéreuse des dommages-intérêts d'un montant correspondant à cinq pour cent (5%) du prix de la construction envisagée* » est nulle et non avenue sinon caduque,

-pour autant que de besoin constater le dépassement du délai quinquennal contenu à l'article 1660 du Code civil,

-partant dire que les parties assignées ne disposent d'aucun droit en contestation du droit de propriété des requérants relatifs au terrain litigieux acquis par acte notarié et dire que la vente est parfaite,

-pour autant que de besoin constater sinon prononcer le transfert de propriété forcé dudit terrain au profit des époux PERSONNE1.) au prix initialement convenu,

-pour autant que de besoin dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique constatant la vente parfaite,

-à titre subsidiaire « *si tant est que, par extraordinaire, quod non, Votre Tribunal ne soit pas convaincu de la réalité de la voie de fait, ordonner une expertise et entendre en qualité d'expert un notaire instrumentaire aux fins de confirmer que :*

*la passation d'un acte de vente authentique au profit des parties requérantes, en leur qualité de pleins propriétaires, portant sur le terrain à bâtir situé à ADRESSE4.) (Commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE4.), numéro NUMERO3.), lieu-dit ADRESSE4.) », place, contenant 6,85 ares) acquis par acte notarié du 18 novembre 2010 (Cf. PIECE 1) n'est pas réalisable au regard de l'existence de la clause de réméré contenue dans l'acte et stipulant « pour le cas où, du chef de la partie acquéreuse, la*

*vente en l'état futur d'achèvement de la maison précitée ne sera pas finalisée dans le délai préstipulé, celle-ci sera tenue de plein droit de rétrocéder le terrain faisant l'objet des présentes à la société venderesse aux mêmes prix et conditions que les présentes, sans préjudice au droit pour la société venderesse de demander à la partie acquéreuse des dommages-intérêts d'un montant correspondant à cinq pour cent (5%) du prix de la construction envisagée ».*

-en tout état de cause :

- condamner les défendeurs solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part au montant de 51.165,83 euros du chef de préjudice matériel et financier et au montant de 30.000.- euros du chef de préjudice moral,
- condamner les défendeurs solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part au montant de 12.000.- euros à titre de frais d'avocat,
- condamner les défendeurs solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part aux frais de l'instance, et
- condamner les défendeurs solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour sa part au montant de 7.000.- euros du chef d'indemnité de procédure.

Concluant à la régularité de leur exploit introductif d'instance en ce que tant l'objet de la demande que l'exposé des moyens seraient clairs et concis, les époux PERSONNE1.) estiment que la vente du terrain est parfaite entre eux et PERSONNE3.) et que ce serait du seul fait de PERSONNE4.) que la condition « *suspensive* » stipulée n'a pas pu se réaliser. De ce chef, PERSONNE3.) ne pourrait pas se prévaloir de la faculté de rachat contractuellement prévue. Ils citent dans leurs écritures une doctrine suivant laquelle lorsque la condition « *résolutoire* » défaille, c'est à dire lorsqu'il est certain qu'elle ne se réalisera pas, « *tout se passe comme si l'obligation était née sans être affectée d'aucune condition, comme si elle avait toujours été pure et simple* » (page 9 des écritures récapitulatives).

D'ailleurs même à supposer que PERSONNE3.) ait été en mesure d'exercer sa faculté de rachat, cette dernière aurait été forclosée de ce faire car elle n'aurait jamais exercé cette faculté, mais n'aurait, par son courrier du 28 mai 2014, que fait proférer « *une simple menace d'exécution* » de cette faculté sans l'exercer. Or, actuellement elle serait hors délai pour exercer cette faculté.

Ils reprochent encore à PERSONNE3.) l'exercice d'une voie de fait en ce qu'ils sont troublés dans l'exercice de leur droit de propriété et en ce qu'ils ne peuvent, en raison de la stipulation contractuelle disputée, pas disposer librement de leur bien. En effet, ils ne pourraient ni revendre ledit terrain, ni y construire un immeuble. PERSONNE3.) aurait provoqué une incertitude juridique sur les « *droits liés à la propriété de ce bien en se servant de l'échec de la construction de la maison imputable à PERSONNE4.) pour justifier sa demande en restitution* ». Les époux PERSONNE1.) insistent encore sur le fait que cet échec serait exclusivement dû à l'incompétence de PERSONNE4.), incompétence qui serait confirmée par le courrier de la Commune de ADRESSE4.) dans lequel cette dernière refusa d'accorder une autorisation de bâtir au vu des plans lui soumis.

Insistant sur l'obligation du responsable de réparer tout le préjudice, ils soulignent avoir exposé des frais d'avocat dans la présente affaire et avoir souffert un énorme préjudice moral en ce qu'ils ne pouvaient pas construire leur maison pendant dix ans et en ce qu'ils ont souffert d'une grande insécurité juridique pendant tout ce temps. N'ayant rien pu faire avec ledit terrain, à savoir n'ayant pas pu y construire, les requérants demandent à ce que cette indisponibilité du terrain soit indemnisée financièrement à hauteur du remboursement des frais et intérêts courus depuis 2010 (date d'acquisition du terrain).

Quant à la demande reconventionnelle formée par PERSONNE3.), ils s'y opposent en faisant valoir qu'ils n'ont pas commis de faute, faute qui ne serait sinon pas identifiée par PERSONNE3.). A titre subsidiaire, ils demandent à voir réduire l'indemnisation demandée à un 1.- euro symbolique.

Quant à la demande reconventionnelle formée par PERSONNE4.), les requérants concluent à son rejet au motif que cette dernière resterait en défaut de prouver une quelconque faute dans leur chef, de même qu'un prétendu lien de causalité avec une supposée perte évaluée forfaitairement. Notamment toute rupture abusive de pourparlers est contestée dans leur chef.

**PERSONNE3.) et PERSONNE4.),** après avoir excipé du moyen du libellé obscur, s'opposent à la demande principale au motif que la condition résolutoire dont fut assortie la vente du terrain s'est réalisée : l'acte de vente en l'état futur d'achèvement n'a pas été signé avec PERSONNE4.) endéans le délai imparti.

En effet, il s'agirait en l'espèce d'une vente à réméré conditionnée puisque soumise à la condition résolutoire consistant en la passation de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement d'une maison d'habitation avec PERSONNE4.) dans un délai d'un mois à compter de l'obtention de l'autorisation de construire définitive de la maison, mais au plus tard dans un délai de douze mois à partir de la signature de l'acte de vente du 18 novembre 2010. Cette réalisation de la condition résolutoire serait nullement due à un comportement fautif de PERSONNE4.) et encore moins à celui de PERSONNE3.).

Comme la condition obligeant les époux PERSONNE1.) à rétrocéder le terrain s'est réalisée, PERSONNE3.) serait en droit de solliciter la rétrocession du terrain litigieux.

PERSONNE3.) exerçant cette faculté de réméré endéans le délai de cinq ans prévue par l'article 1660 du Code civil, elle ne serait pas forclosée et ceci contrairement aux conclusions des époux PERSONNE1.). Elle l'aurait exercée par courrier du 14 juin 2013 et réitéré ses intentions par courrier du 28 mai 2014. A ce sujet, PERSONNE3.) insiste sur ce que l'exercice de réméré ne supposerait en aucun cas une action en justice pour être valable ; dire le contraire serait rajouter au libellé de l'article 1662 du Code civil.

D'ailleurs il dépendait des époux PERSONNE1.) de faire en sorte que la condition résolutoire ne se réalise pas : s'ils n'avaient pas changé d'avis tout au long de la planification, la vente avec PERSONNE4.) aurait pu se faire endéans le délai contractuel

prévu. D'ailleurs, la qualification de vente en l'état futur d'achèvement n'est pas incompatible avec une vente d'une maison sur un terrain appartenant déjà à l'acquéreur.

Aucune voie de fait ne saurait en outre être imputée ni à PERSONNE3.) ni à PERSONNE4.). En effet la seule déclaration de volonté de reprendre le terrain vendu s'analyserait en l'exercice de la faculté de réméré et non en une voie de fait. En s'engageant à une vente sous condition résolutoire, les époux PERSONNE1.) auraient accepté l'aléa de devoir rétrocéder le terrain dans l'hypothèse où la condition résolutoire en viendrait à se réaliser. De même aucune voie de fait ne saurait être reprochée à PERSONNE4.) qui ne serait pas à l'origine de la réalisation de la condition résolutoire, mais au contraire les époux PERSONNE1.) qui par leur indécision et leurs exigences auraient toujours sollicité des modifications au projet initial.

Les défendeurs formulent tous les deux une **demande reconventionnelle**.

Ainsi, **PERSONNE3.)** demande à voir dire que la vente conclue le 18 novembre 2010 est une vente à réméré soumise à la condition de la passation de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement d'une maison d'habitation unifamiliale dans le délai prévu par ledit acte.

Elle demande à :

- dire et constater qu'elle a manifesté sa volonté d'exercer la faculté de réméré dans le délai quinquennal prévu par l'article 1660 du Code civil,
- dire et constater que la déclaration de volonté de PERSONNE3.) de reprendre le terrain litigieux entraîne automatiquement la résolution de la vente du 18 novembre 2010,
- dire et constater que la vente du 18 novembre 2010 est résolue depuis le 14 juin 2013, sinon depuis le 28 mai 2014, sinon depuis le 21 novembre 2014,
- prononcer sinon constater la résolution sur base de l'article 1658 du Code civil,
- dire que la vente sera résolue par le remboursement du prix payé si le tribunal venait à considérer que la déclaration de volonté n'entraîne pas la résolution automatique de la vente,
- prendre acte que PERSONNE3.) s'engage à rembourser le prix payé, soit le montant de 237.729,87 euros,
- condamner les époux PERSONNE1.) sous astreinte à passer l'acte authentique de rétrocession actant le remboursement du prix, la résolution de la vente et constatant la rétrocession du terrain,
- dire qu'en cas de refus des époux PERSONNE1.) à passer cet acte, à dire que le jugement à intervenir vaudra acte de rétrocession du terrain,
- condamner les époux PERSONNE1.) aux frais de l'acte de rétrocession,
- condamner en tout état de cause les époux PERSONNE1.) à rétrocéder le terrain à PERSONNE3.) moyennement remboursement du prix initialement payé,
- condamner les époux PERSONNE1.) au paiement du montant de 32.175,66 euros au titre de l'indemnité contractuelle.

**PERSONNE4.)** réclame à titre reconventionnel de voir prononcer la résolution sinon la résiliation de l'accord de principe du 18 juin 2012 aux torts exclusifs des époux

PERSONNE1.) et à voir payer ces derniers le montant 64.351,33 euros sur le fondement contractuel sinon délictuel.

PERSONNE4.) estime que les époux PERSONNE1.) encourraient leur responsabilité contractuelle en n'ayant pas respecté l'accord de principe qui aurait prévu la construction d'une maison unifamiliale pour le compte de ces derniers au prix de 643.513,29 euros. Dans la mesure où les époux PERSONNE1.) auraient sous de vains prétextes résilié ledit accord de principe, PERSONNE4.) aurait droit à des dommages et intérêts à hauteur de 10% du prix de la maison (64.351,33 euros).

Sinon sur le plan délictuel, PERSONNE4.) conclut à voir dire que les époux PERSONNE1.) ont abusivement rompu les pourparlers entre parties. Loin d'être inerte, PERSONNE4.) aurait toujours été réactive aux moindres *desiderata* des clients PERSONNE1.). La rupture de ces derniers serait intervenue après quatre ans de pourparlers sérieux ce qui les mettrait incontestablement en faute.

En tout état de cause, chaque partie défenderesse réclame, l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation des époux PERSONNE1.) aux frais et dépens ainsi qu'à une indemnité de procédure de l'ordre de 4.000.- euros.

### **3. Motivation**

#### *3.1. Libellé obscur*

Les défendeurs, *in limine litis*, reprochent aux requérants d'avoir formulé et l'objet et les moyens sommaires à l'appui de leur demande de manière obscure.

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1), du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...] », le tout à peine de nullité.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande. Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, transiger si elle l'estime nécessaire, mais

encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Il n'est pas permis de suppléer par des conclusions ultérieures au défaut de précision de l'exploit introductif.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

Ainsi, dans le corps de leur assignation chaque montant de préjudice aurait été réclamé pour l'ensemble des requérants tandis que dans le dispositif lesdits montants auraient été réclamés pour chacun des demandeurs.

Toujours en ce qui concerne l'objet de la demande, la condamnation solidaire sinon *in solidum* serait demandée sans pour autant expliquer pour quelle raison la prétendue responsabilité des défendeurs serait solidaire sinon *in solidum*.

Finalement, les parties assignées ne comprennent pas la prétention aux termes de laquelle les époux PERSONNE1.) concluent à voir constater sinon prononcer le transfert de propriété alors que l'acte de vente du 18 novembre 2010 aurait déjà transféré la propriété du terrain au bénéfice des époux PERSONNE1.).

Si en l'occurrence, il résulte de la lecture du dispositif de l'assignation que les montants sont demandés à « *chacun des demandeurs* », il faut cependant relever que le corps de l'assignation explique que la totalité du préjudice s'élève à 51.165,83 euros (préjudice financier) respectivement à 30.000.- euros (préjudice moral). Si la rédaction du dispositif est certes maladroite, elle ne dérange pas pour autant le cours normal de la procédure, alors que le *quantum* global du préjudice réclamé résulte sans aucun doute de la lecture *in globo* de l'acte introductif.

Quant à la raison qui selon les époux PERSONNE1.) induit une responsabilité solidaire ou *in solidum* entre les parties défenderesses, il appert en effet tout au long des

développements de l'assignation que les demandeurs reprochent à chacune des entreprises défenderesses des comportements fautifs. A bon ou mauvais escient - question de fond à trancher par le tribunal - les requérants en déduisent une responsabilité solidaire respectivement *in solidum* des défendeurs.

Finalement quant à la demande liée au transfert de propriété, le tribunal rappelle que le moyen du libellé obscur ne sanctionne pas la prétention qui s'avère non fondée mais celle qui ne serait pas formulée de façon claire et précise. Ainsi, si en l'occurrence la prétention du transfert de propriété sera le cas échéant mal fondée, elle est néanmoins formulée clairement.

Les défendeurs soutiennent encore que la cause ne serait pas décrite sommairement.

Ils reprochent aux demandeurs de qualifier la première partie de la clause contractuelle de condition suspensive et la deuxième partie de condition résolutoire alors qu'il serait évident qu'il s'agirait d'une vente à réméré sous condition résolutoire.

Le fait de qualifier erronément n'est pas sanctionné au niveau du libellé obscur, ce d'autant plus alors qu'il appartient au tribunal, en application des principes directeurs du procès, de qualifier les relations contractuelles entre parties nonobstant la qualification retenue par les parties.

Par ailleurs, les entreprises assignées ne comprennent pas comment les époux PERSONNE1.) peuvent formuler le reproche de voie de fait tout en étant restés propriétaires du terrain et au demeurant l'étant toujours.

Le tribunal rappelle que le libellé obscur sanctionne les actes introductifs dont la cause de la demande n'est pas exposée de façon sommaire et non ceux dont la description des faits risque le cas échéant de ne pas emporter la conviction quant au fond.

Finalement, quand les époux PERSONNE1.) écrivent dans leur acte introductif d'instance que « *les parties sub 1 et 2 non contentes d'avoir notamment trompé les requérants quant à leurs capacités et compétences professionnelles de bâtisseurs ont par la suite de par leur parfaite mauvaise foi, voulu encore tirer profit de leur faiblesse de consommateurs privés* », ils n'entendent pas se prévaloir des dispositions du Code de la consommation mais décrivent la situation dans laquelle ils se sont trouvés en tant que profanes de la construction et entendent par là souligner les comportements fautifs des parties assignées.

Il suit des développements qui précèdent que l'exploit introductif est régulier en ce qu'il répond aux prescrits de la loi, de sorte que le moyen de libellé obscur est à rejeter.

### 3.2. Demande principale

De la condition suspensive dépend la naissance de l'obligation. La condition est suspensive lorsque son accomplissement rend l'obligation pure et simple ; l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend d'un événement futur.

Inversement, la condition résolutoire est une condition dont dépend la résolution de l'obligation. Autrement dit la condition est résolutoire lorsque son accomplissement entraîne l'anéantissement de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.

L'intérêt majeur de la distinction entre la condition suspensive et la condition résolutoire réside dans la différence de la situation des parties durant le temps où la condition est pendante et ses effets quand elle se réalise.

En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention, mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

L'acte de vente du 18 novembre 2010 stipule ce qui suit :

*« La partie venderesse déclare et la partie acquéreuse reconnaît que la présente vente du terrain s'est faite sous la condition et l'engagement exprès de la partie acquéreuse de faire construire par la PERSONNE4.), « en abrégé » PERSONNE4.), sur le terrain faisant l'objet des présentes une maison d'habitation unifamiliale, et dont l'acte de vente en l'état futur d'achèvement devra être passé dans un délai d'un mois à compter de l'obtention de l'autorisation de construire définitive de la maison d'habitation mais au plus tard dans un délai de douze mois à partir d'aujourd'hui.*

*A ces fins, les parties renvoient aux négociations entre la PERSONNE4.), « en abrégé » PERSONNE4.) et la partie acquéreuse, qui se trouvent, à l'heure actuelle, dans un stade avancé ainsi qu'aux plans et descriptif en voie d'élaboration.*

*Pour le cas où, du chef de la partie acquéreuse, la vente en l'état futur d'achèvement de la maison précitée ne sera pas finalisée dans le délai préstipulé, celle-ci sera tenue de plein droit de rétrocéder le terrain faisant l'objet des présentes à la société venderesse aux mêmes prix et conditions que les présentes, sans préjudice au droit pour la société venderesse de demander à la partie acquéreuse des dommages-intérêts d'un montant correspondant à cinq pour cent (5%) du prix de la construction envisagée.*

*Les deux parties s'engagent formellement et irrévocablement l'une envers l'autre à signer sans délai cet acte de rétrocession, dont les frais et honoraires seront à charge de la partie acquéreuse au présent acte, sur première réquisition de l'une d'entre elles (...).*

Le tribunal précise d'emblée, pour la bonne compréhension du raisonnement, qu'une condition n'est pas suspensive parce qu'elle est rédigée à l'affirmative et non dans la négative. Il faut, plus que la syntaxe, analyser la volonté des parties : est-ce que celles-ci ont voulu rendre la vente parfaite dès la conclusion du contrat ou faire dépendre la naissance de l'obligation de l'accomplissement de la condition ?

En l'espèce, les droits des parties ne furent pas que éventuels. Le prix fut payé et la vente parfaite et les parties stipulent, sous certaines conditions, la rétrocession et la rédaction d'un acte de rétrocession.

Une rétrocession suppose en premier lieu une cession. Or, une cession ne peut avoir eu lieu que dans l'hypothèse de la stipulation d'une condition résolutoire dans laquelle les obligations respectives ne furent pas *pendente conditione* mais fermes dès l'ingrès.

La vente du terrain « *s'est faite sous la condition et l'engagement exprès de la partie acquéreuse de faire construire par PERSONNE4.)...une maison unifamiliale...* » ; elle est partant ferme jusqu'au moment où la condition se réalise, c'est-à-dire jusqu'au moment où il est avéré que les acheteurs ne construiront pas une maison avec PERSONNE4.).

Il est constant en cause que les époux PERSONNE1.) ne construiront pas une maison avec PERSONNE4.) sur le terrain litigieux.

La clause du contrat dont se prévalent les parties doit partant être qualifiée de condition résolutoire.

La réalisation de la condition va rétroagir, mais alors que la réalisation de la condition suspensive avait pour effet de consolider l'obligation, la réalisation de la condition résolutoire va effacer, rétroactivement et de plein droit, l'obligation qui est censée n'avoir jamais existé. C'est ce que précise l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 1183, disposant que la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé. Elle ne suspend point l'exécution de l'obligation: elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive.

Il s'ensuit que le raisonnement des époux PERSONNE1.) ne saurait valoir en ce qu'ils concluent à voire dire que lorsque « *la condition [résolutoire] défaille, [c'est-à-dire lorsqu'il est certain qu'elle ne se réalisera pas], tout se passe comme si l'obligation était née sans être affectée d'aucune condition, comme si elle avait toujours été pure et simple : le contrat est rétroactivement consolidé. L'acquéreur est propriétaire depuis la conclusion de la vente et il le demeure* » (conclusions récapitulatives Maître Weiss, page 9). Cette hypothèse visée par les demandeurs est celle de la condition résolutoire qui défaille et non celle de la condition résolutoire qui se réalise, cas de l'espèce.

PERSONNE3.) conclut actuellement à la rétrocession au motif que la condition résolutoire s'est réalisée.

En application de l'article 1659 du Code civil, la faculté de rachat ou de réméré est un pacte par lequel le vendeur se réserve de reprendre la chose vendue, moyennant la restitution du prix principal et le remboursement dont il est parlé à l'article 1673.

En l'occurrence, les parties ont stipulé que : « *Pour le cas où, du chef de la partie acquéreuse, la vente en l'état futur d'achèvement de la maison précitée ne sera pas finalisée dans le délai préstipulé, celle-ci sera tenue de plein droit de rétrocéder le terrain faisant l'objet des présentes à [PERSONNE3.)]... ».*

La rétrocession est stipulée dans le cas où la vente avec PERSONNE4.) ne put se faire « *du chef de la partie acquéreuse* », donc du chef des époux PERSONNE1.).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) affirment que la vente en l'état futur d'achèvement ne put se faire en raison des exigences et de l'indécision des époux PERSONNE1.) et en raison de leur refus, en 2013, de continuer à négocier avec PERSONNE4.).

D'une part, même si en 2011 PERSONNE4.) élaborait plusieurs offres, ce fait ne démontre pas à lui seul que c'est l'indécision des clients qui serait à l'origine de ces nombreuses offres. Ceci d'autant moins alors qu'il ne résulte d'aucun courriel voire courrier que PERSONNE4.) dut relancer les époux PERSONNE1.) à un quelconque moment pour qu'ils se positionnent par rapport à l'une ou l'autre offre.

Au contraire, il résulte d'un courrier adressé le 10 novembre 2011, soit avant l'expiration du délai d'un an contractuellement stipulé, par les époux PERSONNE1.) à PERSONNE4.) que :

« *Le 18 novembre cela fera un an que nous sommes en possession du terrain de construction que vous nous avez vendu à ADRESSE4.). Le contrat de vente de celui-ci stipule que dans l'année, donc jusqu'au 18 novembre 2011, le contrat de la maison « état futur d'achèvement » devrait être signé. Or jusqu'ici nous ne disposons d'aucun devis finalisé. Votre dernière offre de prix date du 12 mai 2011 et elle reprend les mêmes imprécisions et erreurs que l'offre précédente, datant du 12 février 2011. Vous n'avez pas donné suite à la liste des questions et demandes de précisions que nous vous avons envoyées en réaction au devis du 12 mai et vous n'avez commencé à l'exploiter que lors de notre dernière entrevue du 31 août. Nous sommes conscients que notre demande de passer en maison AAA a entraîné un travail supplémentaire de votre part or cela n'explique pas que vous restiez deux mois supplémentaires sans donner de nouvelles de l'avancement de ce projet. Vu que nos appels multiples ne nous ont pas permis de vous joindre, et vu que vous ne nous avez pas rappelé malgré cette demande de notre part, nous nous permettons de vous demander par ce moyen de bien vouloir nous faire parvenir, d'ici le 1<sup>er</sup> décembre 2011 au plus tard, les documents suivants, faute de quoi nous nous verrons dans l'obligation de faire recours à d'autres moyens {...}».*

Suivant courrier du 5 mars 2012, les époux PERSONNE1.) ont à nouveau dû relancer PERSONNE4.) dans les termes suivants : « *Pour vous notre projet n'est peut-être qu'un dossier supplémentaire à traiter, or, pour nous il s'agit d'un projet de vie. Nous croyons avoir été assez patients jusqu'à maintenant, entre autres vu notre changement de projet*

*et notre option pour une maison passive. Nous sommes cependant d'avis que rien n'explique le fait que cela fait 10 mois depuis que vous nous ayez soumis votre dernière offre de prix. Entretemps nous en sommes plus que las d'attendre des échéances que vous nous fixez, sans jamais les respecter. (Nous vous rappelons que de commun accord il a été décidé en janvier que vous nous enverrez la nouvelle offre de prix pour le 10 février 2012, échéance que vous avez repoussée à la fin de la semaine d'après. Jusqu'à aujourd'hui elle ne nous est pas parvenue.). Si notre projet vous pose effectivement tant de problèmes techniques, nous vous serions gré de jouer carte sur table [... ]».*

De nouveau en automne 2012 lorsqu'il s'agissait d'obtenir l'autorisation de bâtir de la Commune, les époux PERSONNE1.) ont dû relancer, en date du 19 septembre 2012, PERSONNE4.) dans les termes qui suivent : « *Mir hun schon lang keng Nouvelels vun ierch. Hudd Dir an der Zweschenzeit nei Infoen bezueglech der Baugenehmegung ? ...Ech hoffen datt mir geschwen weider kommen well eierlech gesoot mir faenken un mam Projet genuch ze hun ».*

En date du 28 février 2013 le bourgmestre de la Commune rappela que le projet doit être conforme « *aux indications du Code civil et il doit respecter les dispositions de notre règlement communal sur les bâtisses ».* Suivent ensuite divers points techniques qui ne respectaient ni les dispositions légales, ni les prescriptions réglementaires.

Suite à ce refus de la part de la Commune d'accorder une autorisation, PERSONNE4.) élabora une nouvelle offre en date du 15 avril 2013, dont le prix fut bien supérieur à l'accord de principe du 18 juin 2012 se chiffrant à 662.818,69 euros.

Les époux PERSONNE1.) réagirent à cette offre : « *Merci fir Aer nei offre. Dir verstidd bestemmt datt mir domat net averstaan kenne sin, och wann dir d'Praisaugmentatioun technesch erklæeren kennt. Mir hun virumn engem Joer en accord fonnt gehaat deen vun ierch mat ennerschriwen gouf. Datt Aeren Architecte sech net un d'Normen vun der Gemeng gehaal huet as bedauerenswaert awer mir sin net bereed dofir ze bezuelen. Dir kennt den RV vun e Freiden einstweilen annulléiren –mir waerten eis mellen ».*

Dans ces circonstances, il ne peut être fait grief aux époux PERSONNE1.) d'avoir officiellement mis fin aux pourparlers avec PERSONNE4.) en date 9 janvier 2014 par l'intermédiaire de leur mandataire.

Partant, la condition de la rétrocession, à savoir que la vente en état futur d'achèvement n'a pas pu être conclue du chef des époux PERSONNE1.), n'est pas remplie en l'occurrence.

Avant tout autre progrès en cause, au vu de toutes les considérations qui précèdent et notamment au vu du fait que les parties ont, par le passé, entamé des négociations pour clore ce litige, le tribunal ordonne une comparution des parties aux fins de permettre aux parties, éventuellement, de se rapprocher.

### 3.3. Demande reconventionnelle

La loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers dispose en son article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, que « *[t]ous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel les biens sont situés* ».

L'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers dispose ce qui suit : « *Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'article 15* ».

Le défaut d'inscription, en marge de l'acte transcrit, de la demande en résolution, en rescision ou en annulation de cet acte est une fin de non-recevoir d'ordre public qui peut être soulevée à toute hauteur de la procédure et qui doit, le cas échéant, être relevée d'office par le juge.

La disposition légale citée ci-dessus suppose expressément une demande se rapportant à un acte lui-même transcrit.

Or, la demande litigieuse tend à la résolution de l'acte de vente du 18 novembre 2010.

Avant tout autre progrès en cause, PERSONNE3.) analysera si le prescrit de l'article 17 précité devra être respecté en l'occurrence.

Il y a lieu de réserver le surplus dans l'attente de la comparution des parties à ordonner.

## PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejette le moyen du libellé obscur,

dit l'exploit introductif d'instance du 27 novembre 2019 régulier,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,

invite la PERSONNE3.) à conclure sur la nécessité éventuelle de se conformer à l'article 17 de la loi modifiée du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers,

ordonne une comparution des parties le vendredi 7 juillet 2023 à 9.30 heures dans la salle TL 3.09 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Cité judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, bâtiment TL.