

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH20/00080

Audience publique du jeudi vingt-deux juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-08593 du rôle

Composition :

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

ENTRE

- 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 Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA de Luxembourg, du 27 septembre 2021,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par l'Etude d'Avocats SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée au fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, lequel est constitué et qui occupera,

ET

- 1) PERSONNE3.), et

2) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE4.),
parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,
parties demanderesses par reconvention,
comparaissant Maître Ana ALEXANDRE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

En date du 17 août 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), acquéreurs, ont conclu un compromis de vente avec PERSONNE3.) et PERSONNE4.), vendeurs, pour la vente d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), moyennant le prix de 741.000.- euros.

Par exploit d'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA du 27 septembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), comparant par Maître David GROSS, ont fait donner assignation à PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE3. ») et PERSONNE4.) à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de voir prononcer l'annulation, sinon la résiliation, sinon la résolution du compromis de vente précité.

Maître Ana ALEXANDRE s'est constituée pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en date du 29 octobre 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-08593 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe chambre civile.

Par ordonnance du 1^{er} juin 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 15 mai 2023 de la composition du tribunal.

A l'audience du 8 juin 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Lisa ZIMMER, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Maître Fatiha DAHOU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Ana ALEXANDRE, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

L'affaire a été prise en délibéré sous l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience publique du 8 juin 2023 par le président du siège.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Aux termes de l'exploit d'huissier de justice du 27 septembre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent principalement à voir annuler le compromis de vente du 17 août 2021 sur base de l'article 1110 du Code civil.

A titre subsidiaire, les requérants demandent la résolution, sinon la résiliation du compromis de vente susmentionné sur base de l'article 1641 du Code civil.

Ils demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros en application des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties assignées aux entiers frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les parties requérantes font exposer qu'un compromis de vente fut conclu entre parties en date du 27 août 2021 pour l'achat d'une maison unifamiliale sise à L-ADRESSE4.) pour le prix de 741.000.- euros.

Après la signature dudit compromis de vente, les parties demanderesses auraient obtenu une clé de l'immeuble afin de pouvoir procéder au mesurage des pièces, lors duquel ils auraient découvert d'« *innombrables* » vices et malfaçons.

Les acquéreurs de l'immeuble litigieux n'auraient aucunement été informés par l'agent immobilier, sinon des vendeurs, desdits vices et malfaçons.

En effet, la maison leur aurait été présentée comme « *renovée selon les règles de l'art à l'intérieur et à finir à l'extérieur* ».

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) renvoient à ce titre aux photos publiées sur le site internet de l'agence immobilière, qui montreraient un immeuble « *en parfait état* » (pièce n°3 de la farde I de Maître David GROSS).

Il est contesté que les vices relatifs à l'humidité à l'intérieur de la maison, auraient été visibles à l'œil nu et constitueraient des vices apparents.

Les parties requérantes n'auraient pas non plus été informées que la maison ne serait pas conforme aux plans autorisés.

En effet, les vices et malfaçons auraient été actés pour une première fois dans l'état des lieux dressé en date du 8 septembre 2021 et partant après la signature du compromis de vente litigieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent encore avoir reçu des photos et des vidéos montrant les différents vices et malfaçons avant la signature du contrat, alors qu'ils n'auraient pu les visionner que le 14 septembre 2021, soit postérieurement à la signature du compromis.

Concernant la remise de 58.000.- euros sur le prix de vente accordée par les parties assignées, les parties requérantes font valoir qu'elle aurait été offerte « *spontanément* » par les propriétaires ; à ce titre ils renvoient à un SMS envoyé par l'agent immobilier le 17 août 2021 aux acquéreurs.

S'agissant de la remise des clés avant la passation de l'acte, les parties demanderesses font exposer qu'elles auraient été remises par l'agent immobilier le 6 septembre 2021 directement à la société SOCIETE2.), qui devrait intervenir par la suite au vu des travaux à faire dans l'immeuble litigieux.

Ainsi, ladite société serait intervenue sur demande des propriétaires et non des acquéreurs, contrairement aux allégations adverses.

Or, la société précitée aurait constaté d'importantes infiltrations et humidités de sorte que les travaux n'auraient jamais pu commencer.

Ainsi, les clés auraient été remises de nouveau et sur demande de l'agent immobilier, à ce dernier en date du 9 septembre 2021.

Il aurait été dès lors impossible pour la société SOCIETE2.) d'avoir « *complètement détruit, dans un état délabrement* » l'immeuble litigieux, tel qu'allégué par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

En date du 1^{er} octobre 2021, la société SOCIETE3.) serait intervenue sur demande des vendeurs et aurait constaté de « *massives* » infiltrations au rez-de-chaussée « *par remontée capillaire* » dont les travaux de remise en état auraient été évalués à 17.009.- euros HTVA.

Selon les parties requérantes, le rapport de SOCIETE3.) devrait être pris en compte afin de constater les vices cachés et malfaçons.

Les travaux litigieux n'ayant pas été entamés, le constat d'huissier de justice du 29 octobre 2021, aurait repris l'état de la maison tel qu'il se présentait au moment de la signature du compromis de vente du 17 août 2021.

En date du 14 septembre 2021, les parties requérantes auraient informé les vendeurs des différents vices cachés et malfaçons par une mise en demeure.

En outre, il ne résulterait d'aucun élément du dossier que les acquéreurs auraient été informés des vices cachés et malfaçons.

Le compromis de vente n'aurait par ailleurs pas non plus repris les vices cachés et malfaçons, contrairement au nouvel acte de vente du 10 mars 2022 (pièce n°11 de la farde II de Maître Ana ALEXANDRE).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font en outre plaider que la charge de la preuve concernant l'information des acquéreurs des vices cachés, incomberait aux parties défenderesses.

Selon un devis établi par « SOCIETE2.) », la remise en l'état des différents désordres se chiffrerait à 110.000.- euros.

S'agissant de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier, PERSONNE5.), les parties requérantes demandent à ce qu'elle soit écartée des débats.

En effet, il résulterait de la pièce n°12 de la farde I de Maître Ana ALEXANDRE, à savoir les mémoires d'honoraires de celle-ci, que cette dernière aurait téléphoné avec PERSONNE5.) et ceci avant la rédaction de l'attestation testimoniale qui date du 9 novembre 2021.

Les parties requérantes se réservent ainsi le droit de déposer plainte pour subornation de témoin et de dénoncer ledit comportement à Monsieur le Bâtonnier.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent encore à l'offre de preuve formulée par les parties adverses.

En ce qui concerne le témoin, PERSONNE5.) les parties requérantes font valoir qu'au vu des circonstances de rédaction de l'attestation testimoniale, aucune crédibilité ne devrait être accordée aux déclarations de cette dernière.

S'agissant du témoin PERSONNE6.), gérant de la société SOCIETE2.), les parties demanderesses font plaider que cette société serait intervenue après la signature du contrat, de sorte que l'offre de preuve serait partant non-pertinente pour le sort du litige.

La demande basée sur l'article 1110 du Code civil serait recevable dès lors que l'erreur résiderait dans les « *innombrables* » vices cachés ne permettant pas aux acquéreurs de profiter de l'immeuble.

S'agissant de la demande basée sur l'article 1641 du Code civil, il est fait valoir que les différents vices énumérés ci-avant, seraient antérieurs à la signature du compromis de vente litigieux et n'auraient pas été visibles.

En réplique à la demande reconventionnelle tendant au paiement de la clause pénale telle que formulée par les parties défenderesses, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font plaider que les vendeurs auraient caché les vices et que partant, la clause pénale ne leur serait pas due.

De plus, l'immeuble aurait entretemps été vendu de sorte que le paiement de la clause pénale serait injustifié.

S'agissant du préjudice matériel invoqué par les parties défenderesses, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les déchets se seraient déjà trouvés devant la maison au moment de la signature du compromis de vente et leur présence ne leur serait dès lors pas imputable.

Ainsi le préjudice invoqué est contesté tant en son principe qu'en son *quantum*.

La société SOCIETE2.) aurait par ailleurs arrêté toute activité dans l'immeuble après quelques jours seulement et n'aurait que posé une protection de sol, ce qui n'aurait pas pu conduire, contrairement aux dires des défendeurs, à une dévalorisation de l'immeuble pour un montant de 61.000.- euros.

De même, le préjudice relatif aux frais et honoraires d'avocat est contesté par les parties requérantes pour être la conséquence du comportement des parties assignées qui auraient omis d'informer PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des vices cachés et malfaçons dont est entaché l'immeuble litigieux.

L'indemnité de procédure sollicitée par les parties défenderesses est également contestée tant en son principe qu'en son *quantum*.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.)

Les parties défenderesses contestent la version des faits telle que relatée par les requérants.

Ils font ainsi exposer que les parties requérantes auraient visité l'immeuble litigieux à plusieurs reprises.

Lesdites visites auraient été organisées par l'agent immobilier, qui aurait également informé les acquéreurs du fait que la maison nécessiterait encore des travaux de rénovation, raison pour laquelle les vendeurs leur auraient offert une remise sur le prix de vente.

En outre, des photos et vidéos auraient été envoyées à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avant la signature du compromis de vente.

Lors des visites, deux devis auraient été présentés aux acquéreurs, soit une fois pour le montant de 54.600.- euros et une fois pour le montant de 58.000.- euros, pour la réalisation des travaux susmentionnés.

Ainsi, le compromis de vente aurait été signé par les acquéreurs en toute connaissance de cause.

La remise des clés aurait été sollicitée par les acquéreurs avant la passation de l'acte afin que ces derniers puissent procéder aux travaux de rénovation.

Il est dès lors contesté que la remise des clés se serait faite aux fins de mesurage.

Les parties défenderesses font encore valoir qu'aussi bien la société SOCIETE2.) que l'agent immobilier confirmeraient que les acquéreurs auraient effectué des travaux de rénovation d'envergure dans l'immeuble.

Les parties défenderesses reprochent à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir « *complètement détruit* » leur maison pour après refuser de l'acheter.

Par ailleurs, tous les désordres invoqués par les requérants auraient été visibles à l'œil nu.

La seule chose qui aurait été découverte pendant les travaux aurait été l'humidité sous le papier peint du couloir au premier étage, qui ne rendrait cependant pas impropre à l'usage l'entier immeuble et ne justifierait partant pas la résolution du compromis de vente.

Afin de constater les dégâts prétendument causés par les requérants, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient procédé à un constat d'huissier de justice en date du 25 octobre 2021, auquel les parties demanderesses n'auraient pas participé, malgré sommation par l'huissier de justice.

En outre, une sommation de passer acte devant le notaire aurait été adressée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui serait également restée infructueuse.

Dans ces circonstances, la mauvaise foi des parties demanderesses serait établie.

Les parties assignées contestent encore les différents désordres listés par les requérants, alors qu'ils ne reposeraient sur aucune pièce à l'appui.

Il est encore contesté que la remise de 58.000.- euros sur le prix de vente aurait été faite spontanément, mais n'aurait été faite qu'en raison des travaux restant à faire et dont les vendeurs auraient été conscients.

L'agent immobilier confirmerait encore dans son attestation testimoniale qu'elle aurait informé les acquéreurs de l'état de l'immeuble.

La mauvaise foi des requérants serait encore prouvée par leur essai de discréditer l'attestation testimoniale de l'agent immobilier, PERSONNE5.).

En effet, il s'agirait d'un professionnel de l'immobilier qui n'aurait aucun intérêt dans cette instance.

Les parties assignées contestent dès lors toute subornation de témoin présenté par les requérants.

Ainsi, les entretiens téléphoniques avec l'agent immobilier ayant eu lieu avant la rédaction de l'attestation testimoniale, auraient tourné autour du nouvel acte de vente, pour lequel des difficultés auraient surgi en relation avec le compromis de vente du 17 août 2021.

En outre, une seconde remise de 7.000.- euros aurait été proposée aux acquéreurs afin de trouver un accord à l'amiable, ce que ces derniers auraient cependant refusé.

L'état de la salle de bain, nécessitant des travaux, aurait également été divulgué aux acquéreurs et ces travaux seraient compris dans le devis qui aurait été présenté aux parties demanderesse avant la signature du compromis de vente.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent encore que les travaux de rénovations effectués par ces derniers ne seraient pas conformes aux plans initiaux, soit à l'autorisation de construire de l'administration communale.

Par ailleurs, la société SOCIETE2.) serait intervenue sur demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), alors que la société ayant établi les devis susmentionnés n'aurait pas été en mesure de commencer les travaux dans le délai souhaité par les acquéreurs.

L'évaluation des travaux à faire par SOCIETE2.) est contestée, il s'agirait des travaux qui auraient été sollicités par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en vue de « *remettre à leur propre goût la maison d'habitation* ».

A ce titre, les parties assignées formulent une offre de preuve par témoins et sollicitent l'audition de PERSONNE5.), agent immobilier, ainsi que de PERSONNE6.), gérant de la société SOCIETE2.), comme témoins.

L'agent immobilier serait en mesure de témoigner que les acquéreurs auraient été informés des différents désordres qu'ils qualifieraient de vices cachés et de malfaçons.

Le gérant de SOCIETE2.) saurait témoigner des travaux entrepris dans l'immeuble ayant conduit à sa dévalorisation.

L'offre de preuve précitée serait dès lors pertinente et concluante pour la solution du litige.

S'agissant du rapport de la société SOCIETE3.), ayant constaté l'humidité, il est contesté que cette dernière serait intervenue sur demande des propriétaires.

En effet, ils n'auraient même pas été au courant que cette société serait passée chez eux, d'autant plus que la maison aurait été fermée de septembre à février 2022, alors que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient déménagé entretemps au ADRESSE5.).

La demande principale des requérants, basée sur l'article 1110 du Code civil, ne serait pas fondée alors que l'erreur serait seulement une cause de nullité si elle portait sur la substance même du contrat, qui serait l'objet.

Les vendeurs auraient eux-mêmes habité la maison litigieuse avant la signature du compromis de vente, de sorte qu'elle ne saurait être considérée comme inhabitable, tel qu'allégué par les parties demanderesses.

Il n'y aurait partant pas d'erreur sur les qualités essentielles de l'objet du compromis de vente.

S'agissant de la demande basée subsidiairement sur l'article 1641 du Code civil, les conditions ne seraient pas non plus remplies, dès lors que les désordres relevés par les requérants auraient été visibles à l'œil nu « *et même par un profane* ».

A titre reconventionnel, les parties assignées sollicitent la résolution du compromis de vente pour faute dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), alors que la condition suspensive, relative à l'obtention d'un prêt bancaire, aurait été réalisée.

Les parties requérantes seraient dès lors à condamner à la clause pénale du compromis de vente, qui est de 10%, soit 74.100.- euros.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent encore la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de 61.000.- euros du chef du préjudice subi par eux suite au refus de ces derniers de procéder à la passation de l'acte devant le notaire.

Le montant de 61.000.- euros se composerait en effet de la dévalorisation de la maison suite aux travaux entamés et laissés inachevés.

Les parties assignées sollicitent encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'elles auraient dû déboursier pour le litige en cours, d'un montant de 5.566,66 euros, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il est à ce titre renvoyé à la pièce n°12 de la farde 2 de Maître Ana ALEXANDRE.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à l'annulation, sinon la résolution du compromis de vente du 17 août 2017

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à titre principal l'annulation, sinon la résolution sinon la résiliation du compromis de vente du 17 août 2021, principalement sur base de l'article 1110 du Code civil et subsidiairement sur base de l'article 1641 du même code.

Les parties requérantes font ainsi valoir que l'humidité et les infiltrations, ainsi que la moisissure détectée par « SOCIETE2.) », rendraient l'immeuble litigieux impropre à l'habitation. En outre l'annexe, constituant le local technique, construit par les vendeurs, ne serait pas autorisé par l'administration communale, de sorte qu'il risquerait de devoir être démolé, le chauffage s'y trouvant abrité.

A titre subsidiaire, les requérants se basent sur l'article 1641 du Code civil, relatif à la résolution pour vices cachés, en invoquant l'humidité et les infiltrations dont ils n'auraient pris connaissance qu'après la signature du compromis de vente litigieux.

Les parties défenderesses sollicitent à titre reconventionnel la résolution du compromis de vente aux torts exclusifs des requérants tout en sollicitant la clause pénale prévue par ledit compromis.

Il convient partant d'analyser en premier lieu si les parties requérantes ont commis une faute en refusant la signature de l'acte authentique tel que prévu par le compromis de vente du 17 août 2021.

En vertu de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les font faites.

Aux termes de l'article 1184 du même code « *La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances* ».

La résolution est la sanction consistant dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations. La résolution a un effet rétroactif et elle sanctionne un défaut d'exécution (cf. Lexique des termes juridiques, 15ème édition, Dalloz).

Pour obtenir en justice le prononcé de la résolution d'une convention, une partie à l'acte doit uniquement établir que son cocontractant n'a pas exécuté ses engagements contractuels. Ce sont les juges du fond qui apprécient souverainement si, compte tenu des circonstances, cette inexécution est assez importante pour justifier la résolution (cf. Jurisclasseur, civil, art. 1315 à 1315-1; fasc. unique, n° 38).

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont engagés à signer l'acte authentique pardevant notaire en date du 1^{er} octobre 2021, ce que ces derniers ont cependant refusé.

Les parties requérantes font valoir qu'ils auraient refusé de signer l'acte de vente au vu des « *innombrables* » vices dont serait entaché l'immeuble litigieux et dont ils n'auraient pris connaissance qu'après la signature du compromis de vente.

Les parties défenderesses invoquent que les acquéreurs auraient été informés de l'état de l'immeuble à vendre et qu'ils auraient dès lors signé ledit compromis en toute connaissance de cause, le refus de signer l'acte authentique aurait dès lors été injustifié.

Il ressort des pièces soumises au tribunal ainsi que des déclarations des parties que l'immeuble nécessitait encore des travaux au moment de la signature du compromis de vente.

Il est également constant en cause que l'immeuble est entaché d'humidité et d'infiltrations.

Le tribunal constate que les acquéreurs étaient informés de la part de l'agent immobilier, par le biais d'un SMS du 17 août 2021, des travaux à réaliser dans « *2 salles de douches, finitions, ainsi que les façades, parking, escalier arrière, mur et terrasse* » (pièce n°9 de Maître David GROSS).

Dans le même message, l'agent immobilier a encore indiqué que « *la maison a été complètement refaite à l'intérieur* » et que « *les propriétaires baisseront le prix de 50.000.- euros ou ils vendent au prix et vous donneront les 50.000.- par virement bancaire et tout sera notifié sur le compromis de vente et chez le notaire* ».

Le fait que ledit SMS date du 17 août 2021 et que l'adresse du bien y est également renseignée, permet de retenir qu'il a été envoyé avant la conclusion du compromis de vente, sachant que ce dernier a été encore signé le jour même.

En date du 7 septembre 2021, un autre SMS a été envoyé aux acquéreurs par l'agent immobilier, faisant état de l'humidité dont est entaché le mur en raison de l'omission par les propriétaires de mettre de la silicone autour de la douche, ce que « *SOCIETE2.)* » avait constaté en retirant le papier peint du mur en question (pièce n°12 de Maître David GROSS).

Par le même message, l'agent immobilier a invité les acquéreurs à une réunion en vue de clarifier le problème relatif à l'humidité.

Dans un autre SMS envoyé le même jour, l'agent immobilier écrit qu'« *on discute demain et on va trouver une solution avec les propriétaires car ils doivent aussi assumer* » (pièce n°12 de Maître David GROSS).

En date du 8 septembre 2021, un état des lieux de sortie a été dressé par les parties, dans lequel furent actés notamment les différents désordres y inclus l'humidité.

Les photos annexées au mail du 14 septembre 2021, envoyé par l'agent immobilier à PERSONNE2.), illustrent encore l'envergure de l'humidité, telle que découverte par « SOCIETE2.) ».

S'agissant de l'attestation testimoniale, le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 401 du Nouveau Code de procédure civile, les attestations doivent être établies par des personnes qui remplissent les conditions requises pour être entendues comme témoin.

Nul ne peut être entendu comme témoin dans sa propre cause.

L'agent immobilier, PERSONNE5.), n'est pas partie à la présente instance de sorte qu'elle remplit les conditions afin de pouvoir rédiger une attestation testimoniale.

Le tribunal constate que l'attestation précitée remplit le formalisme prévu par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas porté plainte pour subornation de témoin à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ou de leur mandataire.

Il y a encore lieu de retenir que PERSONNE5.) a apposé sa signature accompagnée de la mention selon laquelle elle est consciente du fait que toute fausse attestation est susceptible de sanctions pénales sur ladite attestation. Elle atteste donc à suffisance de droit de la véracité des faits constatés et relatés dans son attestation testimoniale.

Le tribunal constate encore que les déclarations contenues dans l'attestation litigieuse sont corroborées par d'autres éléments du dossier, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les écarter des débats.

PERSONNE5.) a déclaré dans son attestation testimoniale qu'une remise de 50.000.- euros fut initialement accordée aux futurs acquéreurs, ce qui est corroboré par le SMS envoyé par l'agent immobilier à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 17 août 2021. Or suite aux devis leur soumis, ces derniers ont revendiqué une remise de 58.000.- euros qui fut finalement accordée par les vendeurs.

En effet, il est fait état de deux devis, datant du 25 et du 26 mai 2021, l'un portant sur le montant de 54.600.- euros et l'autre sur le montant de 58.000.- euros.

Les devis précités reprennent tous les deux les travaux à faire, à savoir à l'extérieur sur la terrasse, la façade, ainsi que les deux salles de douches, tel qu'indiqué dans le SMS de PERSONNE5.) du 17 août 2021, mais ne font pas référence à des travaux relatifs à l'humidité.

Ladite remise de 58.000.- euros saurait partant s'expliquer par les travaux à faire et dont les acquéreurs étaient informés préalablement à la signature du compromis de vente.

Dans son attestation testimoniale, l'agent immobilier ne conteste pas non plus que l'humidité fut découverte par la société SOCIETE2.) en retirant le papier peint des murs, or elle conteste l'envergure des travaux de remise en l'état.

Face aux contestations des parties assignées relatives au devis SOCIETE3.), il échet de rappeler que le devis a été établi au nom de « Mr PERSONNE3.) », et que l'agent immobilier, tel qu'il ressort de son attestation testimoniale, était bien au courant que la société était sur place, soit le 1^{er} octobre 2021.

Dans son devis, SOCIETE3.) a estimé les travaux de remise en l'état en relation avec l'humidité à un montant de 17.000.- euros.

En outre, il échet de relever que dans le nouvel acte de vente du 10 mars 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont baissé le prix considérablement, soit de 61.000.- euros, tout en actant que les nouveaux acquéreurs ont pris connaissance des problèmes d'humidité de l'immeuble.

En ce qui concerne l'offre de preuve formulée par les parties assignées, il convient de préciser qu'aux termes de l'article 348 du Nouveau Code de procédure civile, les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office, faire l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible.

Il échet de rappeler qu'une offre de preuve n'est recevable qu'à condition de porter sur des faits pertinents qui doivent être indiqués avec précision.

La présentation de la demande d'enquête doit être de nature à permettre au juge d'analyser si chacun des faits proposés est pertinent et à la partie adverse de connaître avec précision l'objet de l'enquête en vue de lui permettre de rapporter la preuve contraire. Il appartient au juge, une fois les faits rapportés, d'en déduire la situation juridique d'après l'adage « *da mihi factum, dabo tibi jus* » (cf. CA, 29 janvier 1997, n° 16 278 du rôle).

Or l'offre de preuve d'entendre PERSONNE5.) comme témoin, telle que libellée par les parties assignées, n'est pas pertinente pour la solution du litige dans la mesure où le tribunal dispose déjà de l'attestation testimoniale de cette dernière.

Le tribunal conclut, au vu des développements qui précèdent, que les acquéreurs étaient bien informés des travaux extérieurs à faire, voire des travaux dans les salles de douche avant la signature du compromis de vente, mais qu'ils n'étaient pas au courant de l'humidité dont sont entachés les murs de l'immeuble, respectivement de l'envergure des travaux restant à réaliser pour une remise en l'état.

Au vu des considérations qui précèdent, et notamment de l'envergure des désordres constatés par les parties requérantes après la signature du compromis de vente, le tribunal retient que le refus de signer l'acte authentique était justifié et qu'en refusant la signature dudit acte authentique, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas commis une faute contractuelle.

La demande des parties assignées en résolution du compromis de vente aux torts exclusifs des acquéreurs, est partant non fondée.

Le tribunal constate néanmoins qu'un nouveau compromis de vente a été signé en date du 28 octobre 2021 entre PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et de nouveaux acquéreurs et que le bien immobilier en cause a été vendu par acte de vente authentique du 10 mars 2022.

Le compromis de vente litigieux ne saura dès lors plus être exécuté, alors que l'immeuble litigieux, objet principal du compromis de vente, a déjà été vendu à d'autres acquéreurs.

L'article 1126 du Code civil dispose que : « *tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner, ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire* ».

L'objet du contrat peut être défini comme l'opération juridique que les parties ont en vue et autour de laquelle s'ordonne l'économie du contrat (cf. Enc. Dalloz, contrats et conventions, n° 129).

Or, il est de principe que la disparition de l'objet du contrat pendant l'exécution de celui-ci n'est pas de nature à influencer sur la validité dudit contrat. Dans l'hypothèse où elle n'est pas due à la faute ou au fait d'une des parties, elle est susceptible de constituer un cas de force majeure pouvant délier les parties de leurs obligations contractuelles (cf. P. ANCEL, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, n° 323, p. 385).

La jurisprudence française antérieure à la réforme du code civil a d'ailleurs retenu qu'une telle hypothèse entraînait non pas la nullité, mais la caducité d'un contrat (cf. JCl civil, art. 1186 et 1187, Fasc unique, Contrat, Caducité du contrat, n° 4 et 5, date fascicule 20 février 2017, dernière màj 20 février 2017).

Au vu du fait que le compromis de vente n'est plus exécutoire en raison de la vente de l'immeuble litigieux à d'autres acquéreurs, soit la disparition de l'objet principal dudit compromis, il convient de constater la caducité dudit compromis.

Les demandes en annulation des parties requérantes sur base de l'article 1110 du Code civil et en résolution en application de l'article 1641 du même code, sont partant devenues sans objet.

3.2. Quant à la clause pénale

La clause du compromis de vente du 17 août 2021 se lit comme suit :

« Après levée des conditions suspensives inscrites au présent compromis de vente et refus injustifié de signer par l'une des parties, celle-ci sera redevable à l'autre partie de 10% du prix de vente, et l'agence de 3% du prix de vente + TVA au titre d'une indemnité pénale, à régler dans les 15 (quinze) jours de la mise en demeure recommandée avec accusé de réception lui adressée par le créancier. »

Il résulte des développements qui précèdent, que le refus des parties requérantes de signer l'acte de vente notarié, était justifié, notamment au vu de l'envergure des désordres découverts après la signature du compromis de vente.

Au vu du fait que le refus n'était pas injustifié, au sens de la clause pénale du compromis de vente du 17 août 2021, la demande en condamnation des parties requérantes au montant de l'indemnité prévue par le compromis de vente litigieux, n'est pas fondée.

3.3. Quant aux dommages et intérêts sollicités par les parties assignées

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent, à titre reconventionnel, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, des demandeurs principaux, du montant de 61.000.- euros du chef de la dévalorisation de l'immeuble suite aux travaux prétendument entamés et non achevés des parties requérantes.

Le tribunal constate qu'effectivement le nouvel acte de vente du 10 mars 2022 indique un prix de vente de 680.000.- euros, tandis que le compromis de vente du 17 août 2021 fait état d'un prix de vente de 741.000.- euros, soit une différence de 61.000.- euros.

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

Il appartient à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en relation causale avec son préjudice allégué.

En l'espèce, il ne ressort cependant d'aucun élément du dossier que la baisse du prix d'un montant de 61.000.- euros soit en relation causale directe avec lesdits travaux prétendument entamés et non achevés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'autant moins alors que le nouvel acte de vente du 10 mars 2022 indique clairement que la partie acquéreuse prend acte de l'état d'achèvement des travaux restant à effectuer dans l'immeuble et que l'immeuble présente des problèmes d'humidité, problèmes susceptibles d'expliquer cette diminution de prix.

S'agissant de l'offre de preuve formulée par les parties assignées d'entendre PERSONNE6.), gérant de la société SOCIETE2.), comme témoin, son admission ne sera pas susceptible non plus d'établir un lien de causalité entre la prétendue dévalorisation de l'immeuble et les prétendus travaux précités, notamment au vu du fait que la société

précitée n'est intervenue que postérieurement à la signature du compromis de vente litigieux et ne connaissait dès lors pas l'état antérieur de la maison.

L'offre de preuve formulée n'est dès lors pas pertinente pour la solution du litige.

Au vu des développements qui précèdent, la demande en allocation de dommages et intérêts par les parties assignées n'est pas fondée.

3.4. Quant aux honoraires d'avocat

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent le remboursement des frais et honoraires d'avocats déboursés par eux.

Il y a lieu de retenir que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CSJ, cassation, 9/2/2012, N°5/12, N°2881 du registre).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la partie adverse à lui rembourser ses frais d'avocats, il appartient partant à la requérante de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la partie défenderesse, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Il appartient dès lors à cet égard à la partie demanderesse de rapporter la preuve de son préjudice en produisant les notes d'honoraires et les paiements qui seraient en relation causale avec le présent litige.

Or, au vu sort des demandes principale et reconventionnelle, la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'est pas fondée, ces derniers ne rapportant pas la preuve d'un préjudice dans leur chef en relation avec le présent litige.

4. Quant aux demandes accessoires

4.1. Quant à l'indemnité de procédure

Chacune des parties au litige demande à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

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

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

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Or, en l'espèce, aucune des parties n'établit en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que les demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

4.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

En l'espèce, aucune des parties n'ayant obtenu gain de cause, il y a lieu de faire masse des dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour l'autre moitié à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PAR CES MOTIFS

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

déclare sans objet les demandes principales de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en annulation et en résolution du compromis de vente,

dit non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en résolution du compromis de vente du 17 août 2021 aux torts exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

en déboute,

constate la caducité du compromis de vente du 17 août 2021,

dit non fondée la demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 74.100.- euros au titre de la clause pénale prévue au compromis de vente du 17 août 2021,

en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 61.000.- euros du chef de dommages et intérêts,

en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 5.566,66 euros au titre des frais et honoraires d'avocat,

en déboute,

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de l'ordre de 1.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

en déboute,

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de l'ordre de 1.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

en déboute,

fait masse des dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour l'autre moitié à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).