

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00095

Audience publique du jeudi quatre juillet deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-00180 du rôle

Composition :

Emina SOFTIC, premier juge,
Marc PUNDEL, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, des 23 et 24 novembre 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître François PRUM, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. PERSONNE2.) et son épouse,
2. PERSONNE3.), née PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.), et
3. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit GEIGER,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, place Winston Churchill, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Myriam PIERRAT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige, faits et procédure

Le litige a trait au recouvrement judiciaire d'une clause pénale prétendument redue par PERSONNE2.), PERSONNE3.), née PERSONNE3.) et la cousine de cette dernière, PERSONNE4.) (ci-après : « les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ») à PERSONNE1.), suite à la non-passation d'un acte de vente pardevant notaire, conformément à un « *COMPROMIS DE VENTE* » signé entre parties le DATE1.) 2022.

Les faits, tels qu'ils résultent de l'acte introductif d'instance, ensemble les pièces et conclusions échangées de part et d'autre, peuvent être synthétisés comme suit :

Suivant compromis de vente précité, non daté, mais dont les parties en cause s'accordent pour dire qu'il a été signé le DATE1.) 2022, PERSONNE1.) a vendu aux conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) un appartement « *surélevé* » avec terrasse (lot n° NUMERO2.), verdure (lot n° NUMERO3.), jardin (lots n°s NUMERO4.) et NUMERO4.1.) et abri de jardin, ainsi que deux emplacements intérieurs (lots n°s NUMERO5.) et NUMERO6.) et une cave (lot n° NUMERO7.), situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE2.), inscrit sous le n° NUMERO8.) au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section EC de ADRESSE5.), lieu-dit « *ADRESSE2.)* », moyennant paiement d'un prix de vente de 1.450.000.- euros.

Les parties cocontractantes ont convenu que le prêt compromis de vente « *est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit auprès d'une banque luxembourgeoise ou d'un institut de crédit luxembourgeois pour la partie acquéreuse. Une copie de l'accord de Banque ou du certificat bancaire attestant la présence des fonds destinés à l'achat sera envoyée à l'Agence SOCIETE1.) SA endéans (6) six semaines à compter de la signature du présent compromis de vente. [...]* » et que celui-ci « *ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devra se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, le présent compromis de vente sera caduc et les parties*

seront libres de tout engagement, sans que le vendeur ne puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre des acquéreurs. L'acquéreur soumettra la preuve écrite de la banque ou de l'institution de ce refus. »

Le compromis de vente précité comporte en outre une clause pénale de la teneur suivante :

« Si l'acquéreur ne présente pas l'un des prédits certificats ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant de 10 % du prix de vente de 1.450.000.- euros devra être versé au vendeur.

[...].

En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente ci-avant stipulé.

[...].

À défaut pour l'une des parties de se présenter à la signature de l'acte notarié au jour et dans le délai convenu (hormis en cas de force majeure), le présent compromis de vente sera caduc et équivaldra à une résiliation de celui-ci avec les effets de la résiliation tels que ci-avant évoqués. »

Par courrier électronique du 17 juin 2022, PERSONNE4.) a informé PERSONNE1.) avoir obtenu un refus bancaire de la part de la Banque SOCIETE2.).

Par courrier électronique du lendemain, PERSONNE3.), née PERSONNE3.), a proposé à PERSONNE1.) de se porter seule acquéreuse « *et sans délai* », ensemble avec son mari PERSONNE2.), de l'appartement convoité et indiqué avoir d'ores et déjà consulté la SOCIETE3.), « *qui [les] suivra pour cet achat. [...].* »

Les parties en cause ont ensuite échangé sur l'opportunité ou non de signer un avenant au compromis de vente initial et par SMS du DATE2.) 2022, PERSONNE3.), née PERSONNE3.), écrit au final à PERSONNE1.) « *[...]. Pas besoin d'avenant On vous écrit avec ma cousine Rien de changé.* »

Par courrier recommandé adressé en date du 21 juin 2022 à PERSONNE1.), les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont finalement soulevé la caducité du compromis de vente signé par les parties en faisant valoir ce qui suit :

« Il ressort de la prise de renseignement hypothécaire auprès de la commune de ADRESSE4.) (service des bâtisses) que l'abri de jardin a été construit sans aucune autorisation de la commune. Un dossier n. NUMERO9.) a été ouvert suite à la fermeture du chantier prononcée le DATE3.) 2019 et effectuée le DATE4.) 2019. Peu de temps après, vous avez reçu de la commune un courrier vous demandant de fournir les plans

d'architecte afin d'étudier si l'abri de jardin en place était régularisable. Sans réponse de votre part à ce jour, le chantier est toujours notifié comme fermé.

Il ressort donc de ce qui précède que vous avez signé un compromis qui proposait de nous vendre un bien en infraction avec les règles administratives en vigueur. [...]. »

Par courrier électronique du DATE5.) 2022, PERSONNE4.) s'est adressée à PERSONNE1.) dans les termes suivants :

« [...].

Concernant votre appartement ADRESSE2.), je vous confirme sans hésitation que je suis toujours acheteuse et que nous pourrons remettre le compromis de vente en vigueur dès que la situation sera régularisée avec la Ville de ADRESSE4.). [...]. »

Après que PERSONNE1.) ait informé PERSONNE4.) qu'une demande en autorisation pour la construction de l'abri de jardin a été introduite auprès de la Commune de ADRESSE4.) en date du DATE5.) 2022 mais qu'une modification dudit abri était nécessaire pour que la demande en autorisation aboutisse, PERSONNE4.) lui a confirmé, par courrier électronique du 10 août 2022, être toujours acheteuse et sollicité des précisions quant à la modification requise.

Par courrier électronique du 6 septembre 2022, PERSONNE1.) a ensuite avisé PERSONNE4.) de la communication des nouveaux plans d'architecte à la Commune de ADRESSE4.) et être dans l'attente de l'autorisation litigieuse.

Par courrier électronique du 3 octobre 2022, PERSONNE1.) a transmis les nouveaux plans d'architecte précités pour information à PERSONNE4.).

Par SMS envoyé le 8 octobre 2022, PERSONNE4.) a finalement notifié à PERSONNE1.) l'intention des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de ne plus poursuivre l'acquisition de son bien immobilier.

Par courrier d'avocat adressé en date du 31 octobre 2022, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont été mis en demeure de passer acte authentique de vente et de régler le prix de vente de 1.450.000.- euros, sinon le montant de la clause pénale s'élevant à 145.000.- euros endéans un délai de 10 jours.

Par courrier électronique du même jour, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont refusé de donner suite à la mise en demeure leur adressée.

PERSONNE1.) a alors, par exploit d'huissier de justice des 23 et 24 novembre 2022, fait donner assignation aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, à lui payer le montant de 145.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 31 octobre 2022, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde,

ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, en sus des entiers frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-00180 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Suivant adjudication publique du 14 décembre 2022 réalisée pardevant Maître PERSONNE5.), notaire de résidence à ADRESSE6.), l'appartement avec terrasse (lot n° NUMERO2.)), verdure (lot n° NUMERO3.)), jardin (lots n°s NUMERO4.) et NUMERO4.1.)) et abri de jardin, ainsi que deux emplacements intérieurs (lots n°s NUMERO5.) et NUMERO6.)) et une cave (lot n° NUMERO7.)), situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE2.), inscrit sous le n° NUMERO8.) au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section EC de ADRESSE5.), lieu-dit « ADRESSE2.) », appartenant à PERSONNE1.), a été vendu au prix de 770.000.- euros à une tierce pesonne.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 29 mars 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 2 mai 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 30 mai 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions de synthèse notifiées en date du 30 janvier 2024 (pour PERSONNE1.)), respectivement du 11 mars 2024 (pour les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.)), se présente comme suit :

PERSONNE1.)

À l'appui de sa demande en condamnation au montant de 145.000.- euros telle formulée à l'encontre des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), PERSONNE1.) expose tout d'abord qu'à l'occasion de la rédaction du compromis de vente et suite à un premier projet communiqué aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), PERSONNE4.) aurait souhaité à voir inclure dans le descriptif du bien à vendre, un abri de jardin. Après avoir amendé le projet de compromis de vente en ce sens, les parties auraient ainsi convenu en date du DATE1.)

2022 de la vente d'un appartement avec terrasse, verdure, jardin et abri de jardin sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un prix de vente de 1.450.000.- euros, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) endéans un délai de 6 semaines.

PERSONNE1.) explique ensuite avoir été informé par PERSONNE4.) en date du 17 juin 2022, soit 7 semaines après la signature du compromis de vente, du refus de la Banque SOCIETE2.) de lui octroyer un prêt, sans que celle-ci ne fournisse toutefois de justificatif y afférent en annexe à son courrier électronique du 17 juin 2022. Le lendemain, PERSONNE3.), née PERSONNE3.), aurait pris contact avec PERSONNE1.) aux fins de réitérer sa volonté et celle de son mari d'acquérir l'appartement dont question en tant que « *seuls acquéreurs et sans délai* ». Après avoir discuté de l'opportunité ou non de signer un avenant au compromis de vente initial, ce serait avec surprise que PERSONNE1.) aurait reçu un courrier recommandé par lequel les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) se seraient prévalus du défaut d'autorisation administrative de l'abri de jardin pour conclure à la caducité du compromis de vente signé entre parties. Malgré le prédit courrier recommandé, PERSONNE1.) fait valoir que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'auraient cependant pas renoncé à leur volonté d'acquérir son appartement, de sorte qu'il aurait entrepris toutes les démarches administratives nécessaires pour que l'abri de jardin soit régularisé conformément aux autorisations administratives en vigueur. Par courrier électronique du DATE5.) 2022, PERSONNE4.) aurait en effet affirmé être « *toujours acheteuse* » et ce « *sans hésitation* », ce qu'elle aurait réitéré une nouvelle fois par courrier électronique du 10 août 2022, avant finalement, par SMS du 8 octobre 2022, de revenir sur sa décision.

Ce serait ainsi plus de 6 mois après la signature du compromis de vente entre parties que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) se seraient retractés, sans fournir aucun justificatif à l'appui de leur décision.

À l'heure actuelle, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) prétendraient avoir été trompés par PERSONNE1.), alors même qu'ils n'auraient cessé de réitérer leur volonté d'acquérir son appartement malgré le défaut d'autorisation administrative affectant l'abri de jardin, que ce dernier aurait tenté de régulariser. Les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne sauraient partant se retrancher derrière le prédit défaut d'autorisation administrative pour s'opposer à la demande de PERSONNE1.), ceux-ci ayant malgré tout souhaité acquérir, en pleine connaissance de cause, le bien litigieux et demandé à PERSONNE1.) d'entreprendre les démarches nécessaires en vue de sa régularisation.

Les protestations adverses seraient d'ailleurs tardives alors que formulées après l'expiration du délai stipulé pour la réalisation de la condition suspensive.

Les éléments factuels concernant l'annonce immobilière postérieure pour la mise en vente de l'appartement de PERSONNE1.) ainsi que l'adjudication publique dont a

finalement fait l'objet le prédit appartement ne regarderaient en rien le présent contentieux alors qu'intervenues bien après les agissements repr hensibles reprochés aux conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Ces faits constitueraient d'ailleurs la conséquence directe du refus inopiné de ces derniers d'acquérir le bien dont question après 6 longs mois de négociations.

En droit, PERSONNE1.) recherche à titre principal la responsabilité contractuelle des conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), à défaut pour ceux-ci d'avoir justifié, avant l'expiration du délai de 6 semaines, d'un refus bancaire de la part d'une quelconque banque.

S'il est vrai en l'espèce que PERSONNE4.) a informé PERSONNE1.) par courrier électronique du 17 juin 2022 ne pas avoir obtenu d'accord bancaire de la part de la Banque SOCIETE2.), toujours est-il que cette information est intervenue postérieurement au délai butoir et qu'elle n'était en outre appuyée par aucune pièce justificative, ce qui aurait pourtant été nécessaire pour que la condition suspensive stipulée au compromis de vente ne soit pas considérée comme défaillante. Ce ne serait qu'à l'occasion de la présente procédure que PERSONNE4.) aurait présenté pour la première fois le refus bancaire émis par la Banque SOCIETE2.).

En omettant de présenter un refus bancaire endéans le délai leur imparti et en refusant de passer acte authentique, les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient commis une faute engageant leur responsabilité contractuelle moyennant application de la clause pénale.

Face aux moyens de défense développés par les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sur ce point, PERSONNE1.) conteste formellement avoir consenti à une prorogation de délai pour la réalisation de la condition suspensive, respectivement avoir renoncé à se prévaloir du délai butoir enfermant la condition suspensive. Tout d'abord, contrairement aux assertions adverses, le délai de 6 semaines aurait été applicable en ce qui concerne la présentation tant de l'accord que celle du refus bancaire. PERSONNE1.) rappelle ensuite que la renonciation à un droit ne se présume pas, qu'elle ne peut être induite de faits équivoques et qu'elle doit intervenir avant l'expiration du délai fixé au contrat. Tel ne serait pas le cas en l'espèce, de sorte qu'aucune renonciation implicite quelconque ne saurait être retenue dans le chef de PERSONNE1.).

Par ailleurs, PERSONNE1.) soulève qu'il résulterait de la pièce n  9 des parties assignées, que PERSONNE4.) avait pleine connaissance et ce dès le 20 avril 2022, soit près d'un mois et demi avant l'expiration du délai butoir, du fait que sa demande de prêt, la menant à un taux d'endettement de 68 %, « *ce qui n'est pas possible* » selon la Banque SOCIETE2.), était d'ores et déjà en passe de ne pas aboutir. Aucune démarche supplémentaire n'aurait cependant été entreprise par PERSONNE4.). L'article 1178 du Code civil impose pourtant à charge du débiteur de la condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse s'accomplir comme prévu

au contrat par les parties. Or, il serait constant en cause que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient omis de déployer toutes les diligences nécessaires aux fins d'obtention d'un prêt bancaire endéans le délai leur imparti.

Si par impossible le tribunal venait à retenir que la responsabilité contractuelle des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'était pas engagée en l'espèce, PERSONNE1.) fonde alors à titre subsidiaire sa demande en condamnation sur base de la responsabilité délictuelle en reprochant aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) une rupture abusive de pourparlers, ayant résulté pour lui en la perte d'une chance de vendre son appartement plus tôt, mais surtout d'éviter que celui-ci fasse l'objet d'une adjudication publique.

En effet, au vu des éléments développés *supra*, PERSONNE1.) fait plaider que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient failli à leur obligation de loyauté durant la phase précontractuelle. Les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient ainsi fait légitimement croire à PERSONNE1.) qu'un nouveau compromis de vente serait signé une fois l'autorisation administrative quant à l'abri de jardin obtenue par la Commune de ADRESSE4.), avant toutefois de rompre brutalement, par simple SMS, après plus de 6 mois de négociations, et sans raison sérieuse ou légitime, les pourparlers engagés entre parties. Une faute serait dès lors clairement établie dans leur chef, de sorte que leur responsabilité délictuelle serait engagée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En sus du préjudice subi par PERSONNE1.) tenant à la rupture abusive en tant que telle des pourparlers engagés avec les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), celui-ci déclare s'être trouvé privé de la possibilité de vendre ou de louer son appartement pendant 6 mois. La signature du compromis de vente et les échanges ultérieurs que les parties ont entretenus auraient eu pour conséquence de faire entrevoir à PERSONNE1.) la perspective légitime d'une vente prochaine, de sorte qu'il aurait d'ores et déjà déménagé de son appartement afin de le laisser à libre disposition des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Dus aux agissements déloyaux des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), consistant en la volonté réitérée et persistante pendant 6 mois durant d'acquérir l'appartement appartenant à PERSONNE1.) avant de renoncer de manière soudaine à l'acquisition sans fournir d'explication légitime, PERSONNE1.) aurait subi une triple perte d'avantages, la première tenant à la possibilité de vendre son appartement de meilleure heure, la seconde tenant à la possibilité de mettre son bien en location durant ce laps de temps et la troisième tenant à la chance de vendre son bien par lui-même et non par le biais d'une vente aux enchères.

Il aurait en effet été fort probable que l'appartement de PERSONNE1.) se vende bien avant si les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne lui avaient pas affirmé à de multiples reprises leur volonté ferme d'acquérir le bien une fois les autorisations administratives obtenues, ce qui aurait incontestablement empêché toute adjudication publique d'intervenir.

Il ne ferait en outre nul doute que les fluctuations récentes du marché immobilier, causées par les hausses des coûts de construction et des matériaux et des taux d'intérêt, rendent la vente d'un bien immobilier plus difficile à ce jour que 6 mois auparavant.

S'agissant du reproche adverse selon lequel PERSONNE1.) n'aurait entrepris aucune démarche visant à louer son appartement, celui-ci rétorque qu'il aurait été tenu par un compromis de vente et tenté de parvenir à une « *solution arrangeante* » pour les parties assignées quant au défaut d'autorisation de l'abri de jardin. Or, une fois le SMS de PERSONNE4.) reçu le 8 octobre 2022, PERSONNE1.) aurait remis son bien en vente sur le marché immobilier.

En réponse au moyen de nullité du compromis de vente pour dol, sinon erreur sur les qualités essentielles tel que soulevé par les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), PERSONNE1.) déclare qu'il n'aurait pas pu se douter que l'abri de jardin constituait un élément déterminant du consentement des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) alors que le bien immobilier ayant fait l'objet du compromis de vente était un appartement d'une contenance d'à peu près 90 m², disposant d'une terrasse, d'un jardin, de deux emplacements intérieurs et d'une cave. PERSONNE1.) souligne que ce seraient les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) qui auraient demandé à ce que soit ajouté l'abri de jardin dans le descriptif du bien immobilier à vendre, tant l'abri de jardin n'apparaissait pas comme essentiel à ses yeux. PERSONNE1.) tient aussi à mettre en exergue le fait que le défaut d'autorisation de l'abri de jardin n'aurait jamais empêché les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de réitérer leur volonté d'acquérir l'appartement, et ce, à de multiples reprises. Il rappelle sur ce point que ceux-ci auraient pris connaissance du défaut d'autorisation administrative en date du 21 juin 2022 mais qu'ils n'auraient fini par renoncer à l'acquisition qu'en date du 8 octobre 2022, soit plus de 3 mois plus tard. Il conteste en tout état de cause avoir volontairement exclu l'abri de jardin du compromis de vente dans l'intention de nuire aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ou de se soustraire à une quelconque action en nullité. L'abri de jardin n'apparaissait en rien essentiel aux yeux de PERSONNE1.), sans oublier le fait que l'acte n'aurait pas été rédigé par ses soins. PERSONNE1.) aurait d'ailleurs lui-même proposé la rédaction d'un nouveau compromis.

Pour pouvoir être sanctionnée, l'erreur, tout comme le dol, doit porter sur les qualités essentielles du contrat. Il n'en serait rien concernant un abri de jardin. L'erreur doit en plus être excusable. La jurisprudence aurait retenu comme inexcusable l'erreur de l'acheteur qui, prétendant attacher une importance essentielle à une qualité de la chose qu'il désire acquérir, ne songe pas à vérifier cet élément, lors des divers examens qu'il fait de la chose avant de l'acquérir. En l'espèce, tel que démontré par les parties assignées, il aurait suffi d'une simple recherche hypothécaire pour se rendre compte que l'abri de jardin ne disposait pas d'une autorisation administrative, d'autant plus que les époux PERSONNE2.)PERSONNE3.) résident dans la même résidence et disposaient donc des conditions les plus favorables pour s'enquérir de plus amples informations concernant l'appartement vendu par PERSONNE1.). S'ajoutent à ces considérations le fait que si PERSONNE1.) a envisagé de mettre son bien en vente, ce serait précisément

sur demande expresse des conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) se disant particulièrement intéressés par l'acquisition de son bien. L'erreur de ceux-ci serait ainsi à qualifier d'inexcusable, étant rappelé qu'après avoir pris connaissance du défaut d'autorisation administrative, ils auraient tout de même réitéré leur volonté d'acquérir le bien immobilier.

Le moyen adverse tiré de la nullité du compromis de vente pour cause de dol, sinon d'erreur, serait partant à rejeter.

Les demandes reconventionnelles formulées par les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) seraient pareillement à déclarer non fondées.

S'agissant plus précisément de l'indemnité pour procédure abusive et vexatoire telle que réclamée par les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), cette demande serait à rejeter au regard de l'attitude déloyale affichée par ceux-ci et de leur manque de transparence dans la présente procédure.

Le fait d'avoir introduit une demande en justice pour non-respect de la condition suspensive d'un compromis de vente, pour rupture abusive des pourparlers engagés entre parties et pour la perte d'une chance pour PERSONNE1.) de vendre son bien autrement que par adjudication publique, serait parfaitement légitime.

Les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.)

Les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir déclarer les prétentions formulées par PERSONNE1.) non fondées ; voir constater que la présente cause intéresse l'ordre public ; partant, voir communiquer celle-ci à Monsieur le Procureur d'État sur base des articles 183 du Nouveau Code de procédure civile et 23, alinéa 2, du Code de procédure pénale ; voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 25.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire, ainsi qu'à une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, en sus des entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

Au soutien de leurs conclusions, les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) déclarent tout d'abord qu'il conviendrait de soulever le caractère abusif de la présente procédure judiciaire initiée par PERSONNE1.) dans le seul but de poursuivre sa tentative d'escroquerie consistant en la vente d'un immeuble non conforme aux lois applicables. Les faits commis par PERSONNE1.) tels que plus amplement décrits ci-après étant susceptibles de constituer des infractions pénales, il y aurait lieu, sur base des articles 183 du Nouveau Code de procédure civile et 23 (2) du Code de procédure pénale, de porter la présente affaire à la connaissance au Procureur d'Etat.

Quant aux faits, les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) expliquent qu'au courant du mois de mars 2022, après avoir appris que PERSONNE1.) voulait

vendre son appartement situé dans la même résidence où habitent les époux PERSONNE2.)PERSONNE3.), PERSONNE3.), née PERSONNE3.), sachant que sa cousine PERSONNE4.) était désireuse d'acquérir un bien immobilier au ADRESSE4.), se serait rapprochée de PERSONNE1.) afin d'obtenir des informations complémentaires quant à son appartement pour le compte de sa cousine. À cette occasion, PERSONNE1.) aurait transmis une estimation immobilière datant du 17 décembre 2021, dans laquelle l'appartement était évalué à 1.750.000.- euros avec la précision qu'il disposait d'un « *jardin privatif avec une construction annexe avec une surface habitable de 14,11 m²* ».

En date du 23 mars 2022, PERSONNE1.) aurait demandé à PERSONNE3.), née PERSONNE3.), si sa cousine était intéressée à acquérir son appartement moyennant un prix de 1.450.000.- euros. Une visite des lieux aurait ensuite été organisée et PERSONNE4.) aurait trouvé l'appartement intéressant notamment pour l'abri de jardin, celui-ci constituant en réalité une véritable annexe à l'appartement contenant une chambre à coucher privative avec salle de bains. Dans une annonce immobilière publiée plus tard par l'agence immobilière SOCIETE4.), l'abri de jardin aurait d'ailleurs été présenté comme une « *twin house de +/- 12 m²* ».

En date du 19 avril 2022, un premier projet de compromis de vente aurait été transmis à PERSONNE4.), qui aurait omis de faire mention de l'abri de jardin dans le descriptif du bien immobilier à vendre.

En date du 25 avril 2022, PERSONNE4.) aurait alors renvoyé à PERSONNE1.) une version modifiée du compromis de vente, incluant les époux PERSONNE2.)PERSONNE3.) en tant que co-acquéreurs et surtout l'abri de jardin dans le descriptif de l'objet.

Quelques jours avant la signature du compromis de vente en date du DATE1.) 2022, PERSONNE4.) aurait introduit une demande de prêt auprès de la Banque SOCIETE2.). Le 9 juin 2022, soit la veille de l'expiration du délai initial de la condition suspensive, PERSONNE4.) aurait relancé la Banque SOCIETE2.) quant au sort réservé à sa demande de crédit et celle-ci y aurait répondu négativement en date du 16 juin 2022. PERSONNE4.) en aurait informé PERSONNE1.) dès le lendemain et envoyé à ce dernier par courrier simple du 21 juin 2022 la lettre de refus émise par la Banque SOCIETE2.).

Après que les époux PERSONNE2.)PERSONNE3.) aient proposé à PERSONNE1.) d'acquérir en leur propre nom le bien immobilier, PERSONNE1.) aurait marqué son accord à ce que ceux-ci entreprennent les démarches auprès de leur banque. Cette réponse constituerait un premier aveu de la part de PERSONNE1.) quant à la prorogation du délai initial de la condition suspensive tenant à l'obtention du prêt bancaire.

Afin de préparer au mieux leur dossier de prêt auprès de la SOCIETE3.), les époux PERSONNE2.)PERSONNE3.) auraient consulté le 21 juin 2022 le service des bâtisses de la ville de ADRESSE4.) et découvert que l'abri de jardin de PERSONNE1.) faisait l'objet d'une réclamation depuis le mois de février 2019. À l'occasion de l'adjudication publique du 14 décembre 2022, les conjoints PERSONNE2.)PERSONNE3.)-

PERSONNE4.) auraient finalement appris que l'abri de jardin était soumis à une autorisation de bâtir datant du 15 juin 2013 pour une surface de 4,40 m², mais que celui-ci présentait en réalité environ 14 m². Un arrêté de fermeture de chantier pour défaut de conformité aurait été pris le DATE3.) 2019 et affiché sur place le DATE4.) 2019. Or, au moment de la vente de l'appartement aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), cet arrêté n'aurait pas été affiché. À aucun moment avant la signature du compromis de vente, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'auraient été informés de l'illégalité affectant l'abri de jardin, illégalité existante pourtant depuis le mois de février 2019. Ce ne serait qu'en effectuant des démarches extraordinaires auprès des services compétents que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient découvert cette illégalité passée sous silence par PERSONNE1.).

Par courrier du 21 juin 2022, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient dès lors soulevé la caducité du compromis de vente pour ce motif.

Parfaitement conscient de la nullité affectant le compromis de vente, PERSONNE1.) aurait tout de même tenté de renégocier le prix de son appartement en envoyant le SMS suivant à PERSONNE3.), née PERSONNE3.), le lendemain de la réception du prêt courrier : « *et pour 1.400.000 ?* ».

Ce message attesterait d'une part sa conscience de ce que le compromis de vente signé entre parties était devenu nul et d'autre part de ce que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) étaient dans leur bon droit.

Le DATE5.) 2022, soit plus de trois mois après la signature du compromis de vente, PERSONNE1.), manifestement toujours intéressé à la vente de son appartement, malgré ses affirmations actuelles quant au dépassement du délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive, aurait ensuite envoyé aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) un accusé de réception datant du même jour de l'introduction de sa demande d'autorisation pour l'abris de jardin auprès de la Commune de ADRESSE4.). Bien que PERSONNE1.) ait été informé du refus bancaire de la Banque SOCIETE2.) émis le 16 juin 2022 et que la preuve de ce refus lui ait été communiquée le 21 juin 2022, l'envoi de la demande d'autorisation précitée constituerait le deuxième aveu de PERSONNE1.) de son acquiescement à la prolongation du délai pour l'obtention du prêt bancaire par les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Ce serait en outre un aveu de ce que le compromis de vente initial n'était pas conforme à la réalité de l'objet vendu, ce qui expliquerait que PERSONNE1.) ait consenti à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour tenter de régulariser la situation auprès de la Commune de ADRESSE4.).

Début août 2022, l'architecte de PERSONNE1.) aurait informé ce dernier de ce que les dimensions de l'abri de jardin devaient être réduites en vue d'une potentielle régularisation. Après avoir indiqué à PERSONNE4.) en date du 10 août 2022 « *qu'une petite modification à l'abri de jardin pour obtenir l'autorisation* » était nécessaire, PERSONNE1.) n'aurait fourni aucune précision quant à cette « *petite modification* » et se serait contenté d'annoncer, par courrier électronique du 6 septembre 2022, que les plans

« après les travaux de modification » auraient été réintroduits à la Commune de ADRESSE4.).

Il serait en l'espèce incontestable que PERSONNE1.) était conscient de ce qu'il devait obtenir une autorisation quant à l'abri de jardin pour espérer pouvoir vendre son appartement aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.). À ce stade, ceux-ci n'auraient pas su ni en quoi consistaient les travaux de modification évoqués, ni s'ils avaient effectivement été réalisés. Ce ne serait qu'en date du 3 octobre 2022 que PERSONNE1.) aurait transféré à PERSONNE4.) les nouveaux plans modifiés, faisant apparaître un déplacement de l'abri de jardin ainsi qu'une réduction de sa superficie.

Autrement dit, l'abri de jardin aurait été irrégularisable puisque le déplacer revenait à le détruire pour respecter des plans seulement susceptibles d'être acceptés par la Commune de ADRESSE4.).

Devant l'absence de réponse de PERSONNE1.) aux interrogations de PERSONNE4.) soulevées par courriers électroniques des 10 août et 3 octobre 2022 en ce qui concerne les modifications apportées à l'abri de jardin, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient perdu patience, partant décidé de ne plus poursuivre l'acquisition de l'appartement appartenant à PERSONNE1.).

Suite à la mise en demeure de régler le prix de vente, sinon le montant de la clause pénale, leur adressée par courrier d'avocat du 31 octobre 2022, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient en parallèle découvert que PERSONNE1.) avait mis en vente son appartement sur le site internet de son agence immobilière SOCIETE4.) et que l'annonce y afférente mentionnait en sus de l'appartement, une « *twin house de 12 m² comprenant chambre, WC et douche* » et non un « *abri de jardin non autorisé* » pour 1.295.000.- euros, soit un prix largement inférieur à celui proposé aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Que ce soit sur les photos de l'annonce ou dans la description du bien immobilier y figurant, PERSONNE1.) n'aurait nullement fait état de l'arrêté de fermeture de chantier du DATE3.) 2019, toujours en vigueur au moment des faits, ni de l'avis au public que la Commune de ADRESSE4.) l'avait contraint à afficher.

Les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) reprochent ainsi à PERSONNE1.) d'avoir intentionnellement publié une annonce ayant pu aboutir exactement au même contentieux qui oppose actuellement les parties en cause afin de prétendre une nouvelle fois au paiement manifestement indu d'une clause pénale d'un compromis de vente.

Suite à l'adjudication publique du 14 décembre 2022, lors de laquelle l'appartement de PERSONNE1.) a été vendu au prix de 770.000.- euros, le syndic de la résidence aurait informé l'ensemble des copropriétaires que « [...] *l'appartement de M. PERSONNE6.) a été vendu. Le montant de ses charges impayées sera reversé sur le compte de la copropriété par le notaire. Le nouveau copropriétaire s'est engagé à faire enlever « L'abri de jardin ».* »

Après que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient notifié à PERSONNE1.) leur intention de déposer une plainte pénale à son encontre pour les agissements déloyaux par lui commis et exposés ci-avant, celui-ci aurait cru bon de les assigner en justice aux fins de paiement de la clause pénale contenue dans le compromis de vente signé par les parties en date du DATE1.) 2022.

En droit, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) soulèvent tout d'abord la nullité du compromis de vente précité pour cause de dol, sinon d'erreur, en faisant valoir avoir été trompés par PERSONNE1.) en raison du silence par lui gardé en ce qui concerne la non-conformité de l'abri de jardin aux règlements administratifs applicables.

À l'appui de leur moyen de nullité, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) invoquent un jugement pénal n° 2650/2022 rendu en date du 24 novembre 2022 ayant mené à une condamnation pour faux, usage de faux et escroquerie d'un individu qui avait transformé des caves en y installant un studio supplémentaire à usage d'habitation sans disposer d'une autorisation de bâtir pour ce faire et qui avait vendu son bien immobilier sans informer l'acquéreur de l'existence d'une décision ayant ordonné le rétablissement des lieux dans leur pristin état. Il avait été reproché au prévenu d'avoir inséré dans l'acte notarié de vente une clause aux termes de laquelle il déclarait ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'immeuble impropre à son usage.

Pour trancher la question de la culpabilité du prévenu et décider si les éléments constitutifs du faux, de l'usage de faux et d'escroquerie étaient réunis, le juge pénal avait recherché si la décision répressive de la remise en pristin état telle que tue par la clause litigieuse de l'acte notarié devait être qualifiée de vice caché, auquel cas il y avait contradiction entre l'affirmation contenue dans l'acte notarié et la réalité des faits, ou non, auquel cas les poursuites pénales devaient se solder par un non-lieu. Dans cette espèce, le juge pénal avait retenu que « *le vice réside dans l'illégalité de l'aménagement du local au rez-de-jardin [...] et surtout dans l'obligation [...] de le remettre dans son état initial de cave. Cette absence d'autorisation de construire et obligation de destruction enlève au studio son droit d'existence légale, de sorte qu'il ne pourra plus être utilisé par l'acquéreuse en tant que surface habitable. Le vice le rend partant impropre à l'usage auquel il était destiné aux yeux de l'acquéreuse, à savoir à l'habitation.* » Le juge pénal avait également décidé que « *comme le vice grevant le rez-de-chaussée de l'immeuble, qui était au moment des visites utilisé comme surface habitable et donné en location, réside en l'espèce dans l'absence d'autorisation de construire valable et dans une condamnation ordonnant la remise en pristin état de ce local, fait non visible, le vice est caché de par sa nature. Il ne peut être constaté lors de vérifications immédiates et d'investigations normales. Tout un chacun doit pouvoir se fier à ce que les immeubles qui sont offerts en vente disposent des autorisations de construire nécessaires. L'existence d'une autorisation de construire est prescrite par la loi et il n'appartient pas aux acheteurs de questionner les vendeurs au sujet de l'existence d'une autorisation de construire valable et encore moins d'un jugement pénal ordonnant la remise en état des lieux.* » La dissimulation du vice par le vendeur a conduit la juridiction pénale à juger qu' « *au vu de*

tous les développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que le prévenu a commis une altération de la vérité en déclarant par la clause litigieuse ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de la vente impropre à l'usage, alors qu'il avait été condamné [...] à remettre le studio illégal au rez-de-chaussée dans son état initial, soit en état de deux caves, ce qui constitue en l'espèce un vice caché dont il avait connaissance. »

Les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir que les faits entre cette espèce et la présente seraient similaires, PERSONNE1.) ayant déclaré dans le compromis de vente du DATE1.) 2022 qu' « à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites, ni d'aucun pacte de préférence ou de rachat, ni d'aucune emprise sur le sous-sol, ni d'aucun vice caché qui nuirait à l'utilisation de la maison à des fins d'habitation », quand bien même l'arrêté de fermeture de chantier prononcé le DATE3.) 2019 quant à l'abri de jardin utilisé comme espace habitable était toujours en vigueur au moment de la signature dudit compromis.

PERSONNE1.) ne contesterait d'ailleurs pas que l'abri de jardin litigieux n'était pas autorisé et qu'il n'a jamais averti les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de cet état de fait. Bien au contraire, PERSONNE1.) confirmerait dans ses conclusions notifiées en cause avoir volontairement omis de mentionner l'abri de jardin dans le compromis de vente présenté aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Alors que ces derniers considéreraient l'abri de jardin – qu'ils croyaient autorisé – comme un élément essentiel du bien à acquérir, c'est effectivement eux qui avaient insisté pour qu'il soit mentionné dans le compromis de vente.

Aux termes des pages 16 et 17 de leurs conclusions notifiées en cause, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) récapitulent toutes les manœuvres déloyales entreprises par PERSONNE1.) aux fins de dissimuler le défaut d'autorisation administrative de l'abri de jardin précité.

Face à l'argumentaire tenu par PERSONNE1.), les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) contestent avoir accepté le prédit défaut d'autorisation administrative. Ce dernier serait malvenu de mettre en avant ses démarches en vue de régulariser la situation alors qu'en réalité il n'aurait fait qu'essayer de réparer son dol. Les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'auraient jamais accepté d'acquérir le bien immobilier de PERSONNE1.) « en l'état », respectivement de passer outre l'obtention de l'autorisation administrative quant à l'abri de jardin et encore moins au prix initialement convenu.

PERSONNE1.) ne contesterait pas sa réticence dolosive en l'espèce mais se bornerait à prétendre que selon lui elle ne portait pas sur un élément essentiel du contrat. Dans la mesure où il aurait été démontré que tel était pourtant le cas en l'espèce, le compromis de vente serait à déclarer nul pour cause de dol.

À titre subsidiaire, la nullité du compromis de vente devrait être prononcée pour cause d'erreur sur les qualités essentielles de la chose vendue. Les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) soutiennent que l'abri de jardin aurait été déterminant pour eux et qu'ils auraient été prêts à acheter le bien immobilier pour un prix important qu'ils n'auraient jamais déboursé pour un appartement ne comptant qu'une seule chambre. PERSONNE1.) ne saurait qualifier d'erreur inexcusable le fait pour les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de ne pas avoir effectué de recherche hypothécaire pour se rendre compte que l'abri de jardin n'était pas administrativement en règle, alors qu'il ne saurait être raisonnablement exigé de la part de ces derniers qu'ils entreprennent eux-mêmes des démarches extraordinaires pour vérifier la légalité du bien qu'ils comptaient acheter, surtout au vu des affirmations faites par PERSONNE1.) dans le compromis de vente en sa qualité de vendeur. Les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) mettent également en évidence le fait qu'ils n'auraient eu aucune raison légitime de suspecter que l'abri de jardin en cause était illégal alors que PERSONNE1.) est un professionnel de l'immobilier. Même l'agent immobilier en charge d'estimer la valeur de l'appartement de PERSONNE1.) en décembre 2021 aurait mentionné l'abri de jardin comme « *surface habitable* ».

S'agissant des autres moyens développés par PERSONNE1.) en vue d'appuyer sa demande en condamnation, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) soulèvent que ce serait à tort que celui-ci affirme que le délai pour l'obtention du prêt bancaire était également applicable en cas de refus bancaire, alors qu'aux termes du compromis de vente signé en date du DATE1.) 2022, le délai de 6 semaines ne couvrirait que l'envoi d'une copie de l'accord bancaire ou d'un certificat attestant la présence des fonds destinés à l'acquisition.

Aucun délai n'aurait donc dû être respecté pour l'envoi de la preuve du refus bancaire. La stipulation contractuelle par laquelle l'acquéreur doit soumettre la preuve écrite d'un refus bancaire n'aurait été assortie d'aucun délai et ne serait d'ailleurs pas comprise dans le même paragraphe que celui mentionnant le délai de 6 semaines.

À l'instar de ce qui a été développé ci-avant, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font ensuite valoir que PERSONNE1.) aurait implicitement renoncé aux conséquences juridiques du dépassement du délai, respectivement consenti à une prorogation du délai au profit des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), de sorte que leur responsabilité contractuelle ne saurait être engagée en l'espèce. Ils déclarent avoir accompli à suffisance les diligences requises pour l'obtention d'un prêt bancaire qui auraient été mises à néant par la découverte de l'illégalité affectant l'abri de jardin. La clause pénale ne saurait partant jouer et la demande de PERSONNE1.) telle que formulée à cet égard serait à déclarer non fondée.

En ce qui concerne ensuite la responsabilité délictuelle des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) pour rupture abusive des pourparlers et perte de chance dans le chef de PERSONNE1.) de vendre son bien immobilier à de meilleures conditions, aucun reproche quelconque ne saurait être fait à l'encontre des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) eu égard aux éléments de la

cause. Pour rappel, PERSONNE4.) aurait demandé des explications à PERSONNE1.) quant aux modifications entreprises sur l'abri de jardin, restées sans réponse de sa part. Ce dernier aurait fait croire aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) que la situation de l'abri de jardin pouvait se résoudre en obtenant une autorisation de bâtir qui aurait été accueillie volontiers par les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), ceux-ci voulant acquérir un bien immobilier conforme aux réglementations en vigueur. À supposer même que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient rompu les pourparlers entre parties, il serait de doctrine et jurisprudence constantes que chaque partie est libre de mettre fin à tout moment aux discussions entamées en vue de la conclusion d'un contrat et que jusqu'à la rencontre définitive des volontés sur un objet déterminé, chacun demeure libre de se retirer sans engager sa responsabilité.

S'agissant de sa prétendue perte de chance « *de vendre son bien de meilleure heure* », de « *mettre son bien en location pendant ce laps de temps* » et de « *vendre son bien par lui-même, sans adjudication publique* », les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) déclarent que si PERSONNE1.) n'est pas parvenu à vendre son bien immobilier à un prix largement et frauduleusement surfait, il n'en pourrait s'en prendre qu'à soi-même. Ils indiquent de plus que si dès le mois d'octobre 2022, PERSONNE1.) faisait de nouveau visiter son appartement sur base d'une annonce immobilière mensongère qualifiant l'abri de jardin de « *twin house de 12 m² comprenant chambre, WC et douche* » pour 1.295.000.- euros, celui-ci n'aurait jamais proposé une telle réduction de prix aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.), que ceux-ci auraient éventuellement accepté. Au-delà de ces considérations, à supposer que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient commis une quelconque faute, il serait important de souligner que PERSONNE1.) tenterait actuellement de réclamer la perte de chance de vendre un bien non-conforme aux dispositions légales. PERSONNE1.) resterait en tout état de cause en défaut de prouver l'existence d'amateurs sérieusement intéressés à l'acquisition de son bien immobilier ou ses tentatives de louer celui-ci.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent, la demande en condamnation formulée par PERSONNE1.) à l'encontre des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) serait à rejeter sur toutes les bases légales invoquées.

Au vu des éléments de l'espèce, plus particulièrement de la mauvaise foi flagrante de PERSONNE1.), les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sollicitent une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur du montant de 25.000.- euros.

3. Motifs de la décision

Aux termes de l'article 183, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, « [s]eront communiquées au procureur d'Etat les causes suivantes : 1) celles qui concernent l'ordre public ; [...]. Le procureur d'Etat pourra néanmoins prendre communication de toutes les autres causes dans lesquelles il croira son ministère nécessaire ; le tribunal pourra même

l'ordonner d'office. Si la cause est communiquée, le procureur d'Etat fait connaître ses conclusions soit oralement à l'audience soit par écrit au tribunal [...]. »

L'article 23, alinéa 2, du Code de procédure pénale, dispose que « [t]oute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire, ainsi que tout salarié ou agent chargés d'une mission de service public, qu'il soit engagé ou mandaté en vertu de dispositions de droit public ou de droit privé, qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance de faits susceptibles de constituer un crime ou un délit, est tenu d'en donner avis sans délai au procureur d'Etat et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs, et cela nonobstant toute règle de confidentialité ou de secret professionnel lui étant applicable le cas échéant. »

En l'espèce, il est constant en cause que suivant compromis de vente signé le DATE1.) 2022, PERSONNE1.) a vendu aux consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) un appartement « *surélevé* » avec terrasse (lot n° NUMERO2.)), verdure (lot n° NUMERO3.)), jardin (lots n°s NUMERO4.) et NUMERO4.1.)) et abri de jardin, ainsi que deux emplacements intérieurs (lots n°s NUMERO5.) et NUMERO6.)) et une cave (lot n° NUMERO7.)), au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un prix de vente de 1.450.000.- euros (cf. pièce n° 2 de la farde de 11 pièces de Maître François PRUM).

Il est pareillement acquis en cause que PERSONNE1.) est devenu propriétaire du bien immobilier précité en vertu d'un acte de vente authentique reçu en date du 5 juin 2018 (cf. page 6 de la pièce n° 12 de la farde I de 33 pièces de Maître Myriam PIERRAT) et que « *l'abri de jardin* » composant le bien immobilier dont question était *de facto* utilisé comme une « *twin house* », sinon annexe, dotée d'une chambre à coucher privative avec douche et WC, d'une surface habitable de « +/- 12 m² », sinon de « 14,11 m² » (cf. page 12 de la pièce n° 3 de la farde I de 33 pièces et pièce n° 36 de la farde III de 1 pièce de Maître Myriam PIERRAT).

Il résulte en outre des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que l'autorisation de bâtir n° NUMERO10.) du 15 juin 2013 pour la construction de l'immeuble résidentiel à 7 logements sur le terrain sis à L-ADRESSE2.) prévoyait plus précisément au rez-de-chaussée : « *3 logements et un abri de jardin au fond de la parcelle d'une surface de 4,40 m² (4m x 1,10m et d'une hauteur de 2,80m)* » et que « *comme l'autorisation de bâtir en question n'a pas été respectée pour ce qui est de l'abri de jardin, le chantier a été fermé par arrêté du ODATE3.) 2019. L'arrêté a été affiché sur place en date du ODATE4.) 2019.* » (cf. pages 11 et 12 de la pièce n° 12 de la farde I de 33 pièces de Maître Myriam PIERRAT).

Il n'est pas contesté en l'espèce que les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'ont pas été informés de l'illégalité administrative affectant l'abri de jardin de la part de PERSONNE1.), ni avant, ni au moment de la signature du compromis de vente, illégalité ayant abouti à l'arrêté de fermeture de chantier du DATE3.) 2019, dont il est admis qu'il est toujours en vigueur à ce jour.

Force est également de constater que le compromis de vente du DATE1.) 2022 comporte une clause intitulée « **MESURES ADMINISTRATIVES** » par laquelle « [l]e vendeur [PERSONNE1.)] déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait l'objet ni d'une procédure d'expropriation, ni d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites, ni d'aucun pacte de préférence ou de rachat, ni d'aucune emprise sur le sous-sol, ni d'aucun vice caché qui nuirait à l'utilisation de la maison à des fins d'habitation. »

À l'appui de leur demande reconventionnelle en communication du présent dossier au Procureur d'Etat, les consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.) invoquent un jugement pénal n° NUMERO11.) rendu en date du DATE6.) par la VIIème chambre correctionnelle du tribunal d'arrondissement de et à ADRESSE4.), ayant retenu à charge d'un individu les infractions de faux, usage de faux, d'escroquerie et de blanchiment acquisition-détention, pour avoir commis une altération de la vérité en déclarant moyennant une clause spécifique ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de la vente impropre à son usage, alors qu'il avait été condamné à remettre le studio illégal situé au rez-de-chaussée de son immeuble dans son état d'origine, soit en état de deux caves, ce qui constitue un vice caché dont il avait connaissance (cf. pièce n° 28 de la farde I de 33 pièces de Maître Myriam PIERRAT).

Dans cette affaire, le Ministère public reprochait plus précisément au prévenu (i) l'infraction de faux pour avoir, dans une intention frauduleuse, fait établir l'acte de vente notarié contenant la clause « *le vendeur ne garantit ni vices de sol ou de sous-sol, ni vices de construction ou état des bâtiments, qu'ils soient apparents ou cachés, sauf que le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de vices cachés rendant l'objet de vente impropre à l'usage* », sinon d'y avoir fait insérer ladite clause, « *alors qu'il avait été condamné suivant jugement du 19 mai 2014 rendu par le Tribunal de police, confirmé en appel le 12 mars 2015, au rétablissement des lieux dans leur pristin état suite à des travaux de construction illégaux effectués en 2009 et 2010, circonstance ignorée de la part de [l'acquéreur]* », (ii) l'infraction d'usage de faux pour avoir, par sa signature, fait usage de ce faux en vue du transfert de propriété de l'immeuble à l'acquéreur, (iii) l'infraction d'escroquerie pour s'être fait remettre par l'acquéreur le montant de 1.650.000.- euros par l'emploi de manœuvres frauduleuses ayant trait aux faits relatifs à l'infraction de faux et (iv) l'infraction de blanchiment acquisition-détention pour avoir acquis et détenu le prédit montant, en tant que produit direct ou indirect de l'infraction d'escroquerie, sachant au moment où il la recevait, qu'il provenait de l'une ou de plusieurs infractions visées aux points1) et 2) de l'article 506-1 du Code pénal.

En l'espèce, la commission d'une infraction pénale n'est, *a priori*, pas sans incidence sur la question du bien-fondé de la demande en condamnation telle que formulée par PERSONNE1.) à l'encontre des consorts PERSONNE2.)PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Étant donné que le tribunal estime que les éléments lui soumis sont susceptibles de constituer un délit, tel qu'il vient d'être spécifié ci-dessus, il y a lieu de transmettre le dossier au Procureur d'État pour le mettre en mesure d'apprécier la suite à y donner.

En attendant d'être fixé sur les conséquences pénales de l'affaire, il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

transmet le dossier au Procureur d'État pour le mettre en mesure d'apprécier la suite pénale à y donner,

sursoit à statuer pour le surplus,

réserve les frais,

tient le dossier en suspens en attendant le résultat de la mesure ordonnée.