Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00171

Numéro du rôle TAD-2020-00814 et TAD-2020-00816

Audience publique du mardi, 23 décembre 2025.

Composition:

Malou THEIS, Président,
Gilles PETRY, Vice-Président,
Anne MOUSEL, Premier Juge,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

I
(TAD-2020-00814)
E N T R E

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) B SARL,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch du 24 janvier 2024 ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER du 25 mai 2020 ;

ayant comparu par Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par **Maître Claude SPEICHER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

E T

1) **PERSONNE1.)**, sans état connu, née le DATE1.) à Agonkanme (Benin), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.)**, sans état connu, née le DATE2.) à Ouidah (Benin), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

3) **PERSONNE3.)**, sans état connu, né le DATE3.) à Luxembourg, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Arnaud RANZENBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II
(TAD-2020-00816)
E N T R E

1) **PERSONNE4.)**, sans état actuel connu, né le DATE4.) à Abiul/Pombal (Portugal), demeurant à L-ADRESSE3.) ;

2) **PERSONNE5.)**, salariée, née le DATE5.) à Abiul/Pombal (Portugal), demeurant à L-ADRESSE3.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 25 mai 2020 ;

comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

1) **PERSONNE1.)**, sans état connu, née le DATE1.) à Agonkanme (Benin), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.)**, sans état connu, née le DATE2.) à Ouidah (Benin), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

3) **PERSONNE3.)**, sans état connu, né le DATE3.) à Luxembourg, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Arnaud RANZENBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L E T R I B U N A L

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 11 juillet 2024.

Vu l'ordonnance de jonction rendue en date du 1er juillet 2021.

Par exploit d'huissier de justice du 25 mai 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) B SARL (ci-après « société SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « consorts PERSONNE6.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 27.729 euros, avec les intérêts légaux tel que de droit à partir du jour de la mise en demeure du 4 novembre 2019 sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande encore une augmentation du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois après la signification du jugement à intervenir.

Elle sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour sa part, des consorts PERSONNE6.) aux frais et dépens, avec distraction au profit de son mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) base sa demande sur les articles 1134, 1152 et 1226 du code civil.

Cette instance a été inscrite sous le numéro TAD-2020-00814 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 25 mai 2020, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après « époux PERSONNE7.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « consorts PERSONNE6.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à leur payer la somme de 79.000 euros avec les intérêts tel que de droit, à partir du jour de la mise en demeure du 7 novembre 2019 sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent une augmentation du taux d'intérêt de trois points à partir du troisième mois après la signification du jugement à intervenir.

Les époux PERSONNE7.) demandent la condamnation solidaire, sinon *in soldium*, sinon de chacun pour sa part des consorts PERSONNE6.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire, affirmant en avoir fait l'avance.

Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les époux PERSONNE7.) basent leur demande sur les articles 1134, 1152 et 1226 du code civil.

Cette instance a été inscrite sous le numéro TAD-2020-00816.

A l'appui de leurs demandes en justice, tant la société SOCIETE1.), que les époux PERSONNE7.) se réfèrent à la clause pénale contenue dans le compromis de vente signé le 18

avril 2019 entre les époux PERSONNE7.) et les consorts PERSONNE6.) par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), compromis, qui aurait été résilié sans raison par les consorts PERSONNE6.). Ces derniers seraient de mauvaise foi et auraient enfreint à l'article 5 dudit compromis.

Les consorts PERSONNE6.) s'opposent aux demandes de la société SOCIETE1.) et des époux PERSONNE7.), au motif que ces demandes ayant trait au paiement de la clause pénale ne seraient pas recevables, la seule demande recevable de ces derniers serait une demande en exécution forcée du compromis de vente.

Les consorts PERSONNE6.) font valoir que leur résiliation du compromis de vente du 18 avril 2019 aurait été justifiée, alors que leur consentement lors de la signature du prédit compromis de vente aurait été vicié, principalement par le dol, subsidiairement par l'erreur. Ils n'auraient pas été informés que le local situé au-dessus du garage ne pouvait pas servir à des fins d'habitation.

La société SOCIETE1.) en tant qu'agent immobilier aurait ainsi engagé sa responsabilité délictuelle à leur égard, faute d'avoir satisfait à son obligation d'information et de conseil.

A titre reconventionnel, les consorts PERSONNE6.) demandent l'allocation de dommages et intérêts du chef de leur préjudice matériel à concurrence de 79.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, ainsi que l'allocation de dommages et intérêts du chef de leur préjudice moral à concurrence de 5.000 euros.

Ils basent leur demande, principalement, sur les articles 1116, sinon 1110 du code civil, et, subsidiairement, sur les articles 1382 et suivants du même code.

Ils formulent une offre de preuve consistant en l'audition du témoin PERSONNE8.) pour établir leur version des faits.

Les consorts PERSONNE6.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 5.000 euros, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de 3.000 euros.

Ils demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE7.) aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Daniel CRAVATTE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Faits

En date du 18 avril 2019, un compromis de vente a été signé entre les époux PERSONNE7.), en leur qualité de parties venderesses, et les consorts PERSONNE6.), en leur qualité de parties acquéreuses, par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.).

Ce compromis de vente porte sur une maison sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le numéroNUMERO2.)/4074, lieu-dit « ADRESSE5.) », place non occupée, d'une contenance de 7 ares et de 5 centiares, pour le prix de vente de 790.0000 euros.

Une clause suspensive a été reprise dans ledit compromis ayant trait au financement bancaire du prédit bien.

En date du 18 juin 2019, une visite de l'immeuble en présence de l'architecte PERSONNE8.) a eu lieu.

En date du 2 juillet 2019, le mandataire des consorts PERSONNE6.) a adressé un courrier à la société SOCIETE1.) indiquant valoir résiliation du compromis de vente du 18 avril 2019.

Par courrier de leur mandataire du 3 octobre 2019, les consorts PERSONNE6.) ont informé le notaire Paul BETTINGEN de la caducité du compromis et de l'annulation de la vente.

En date du même jour, un courrier a été envoyé aux époux PERSONNE7.) avec en annexe les prédits courriers adressés à la société SOCIETE1.) et au notaire Paul BETTINGEN.

En date du 7 novembre 2019, le mandataire des époux PERSONNE7.) a adressé un courrier au mandataire des consorts PERSONNE6.) les invitant à régler le montant de 79.000 euros à titre de clause pénale du compromis de vente du 18 avril 2019.

En date du même jour, le mandataire de la société SOCIETE1.) a adressé un courrier au mandataire des consorts PERSONNE6.) les invitant à régler la somme de 27.729 euros (790.000 euros x 3% +TVA) à titre de clause pénale du compromis de vente du 18 avril 2019.

Appréciation

Les assignations des 25 mai 2020 ayant été introduites selon la forme prévue par la loi, de sorte qu'elles sont recevables en la pure forme.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 1er juillet 2021 les instances inscrites sous les numéros TAD-2020-00814 et TAD-2020-00816 ont été jointes, de sorte qu'il y a lieu de statuer par un seul jugement.

Aucune des parties ne remet en cause que le courrier du 2 juillet 2019 des consorts PERSONNE6.) est à qualifier de résiliation du compromis de vente du 18 avril 2019.

Cependant, les parties sont en discorde en ce qui concerne le bien-fondé de cette résiliation, la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE7.) l'estimant fautive, tandis que les consorts PERSONNE6.) l'estiment justifiée au vu des vices ayant affecté leur consentement lors de la signature du compromis de vente.

Dans un souci de logique juridique, le tribunal analyse dès lors en premier lieu l'existence ou non d'un dol, sinon d'une erreur ayant affecté le consentement des consorts PERSONNE6.) lors de la signature du compromis litigieux, avant d'analyser les demandes principales de la société SOCIETE1.) et des époux PERSONNE7.) ayant trait à l'application de la clause pénale reprise dans le compromis litigieux.

A. Vice de consentement

(i) Dol

Les consorts PERSONNE6.) font valoir que leur consentement lors de la signature du compromis de vente en date du 18 avril 2019 aurait été vicié par le dol. Ils expliquent que les époux PERSONNE7.), respectivement la société SOCIETE1.), en tant que complice, leur auraient fait croire que le local situé au-dessus du garage pourrait être aménagé en studio. Le local aurait été équipé de tous les raccordements nécessaires à cette fin.

Cependant, il résulterait de l'autorisation de construire émise par l'Administration communale de Heffingen en faveur de PERSONNE9.) en date du 31 juillet 1997 que ce local ne pourrait pas être aménagé en un espace de vie.

Les consorts PERSONNE6.) soutiennent que l'habitabilité de ce local aurait constitué un élément essentiel lors de la signature du compromis de vente litigieux.

Ils renvoient à la visite des lieux en présence de l'architecte PERSONNE8.), lors de laquelle l'habitabilité de ce local aurait été accentuée.

Les consorts PERSONNE6.) estiment que les époux PERSONNE7.), ainsi que la société SOCIETE1.), aurait nécessairement eu connaissance de l'impossibilité d'aménager le local situé au-dessus du garage en espace de vie et que ces derniers ne les auraient pas informés à cet égard, tout en sachant que les consorts PERSONNE6.) n'auraient pas signé le compromis de vente, respectivement pas au prix convenu, s'ils avaient eu connaissance de la non-habitabilité du local.

Faute de pouvoir aménager le local situé au-dessus du garage en studio, la surface habitable réelle serait inférieure à celle escomptée par les consorts PERSONNE6.).

Les époux PERSONNE7.), ensemble avec la société SOCIETE1.) contestent que l'aménagement du local situé au-dessus du garage aurait constitué une condition déterminante lors de la conclusion du compromis de vente par les consorts PERSONNE6.). Les consorts PERSONNE6.) auraient visité l'immeuble avant la signature du compromis litigieux et auraient pu prendre connaissance de son état.

Le compromis de vente serait muet quant à une condition en lien avec l'habitabilité du local situé au-dessus du garage.

En ce qui concerne la visite des lieux en présence de l'architecte, celle-ci aurait eu lieu deux mois après la signature du compromis de vente litigieux et ne permettrait ainsi pas d'établir un vice de consentement dans le chef des consorts PERSONNE6.) lors de la signature dudit compromis.

Les consorts PERSONNE6.) resteraient ainsi en défaut d'établir que leurs intentions quant à l'aménagement du local situé au-dessus du garage auraient été préexistantes à la signature du compromis de vente et que les époux PERSONNE7.), respectivement la société SOCIETE1.) en auraient été informés.

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

Suivant l'article 1116 du même code, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

En matière de dol, la victime du vice de consentement peut se limiter à solliciter une juste indemnisation, la sanction du dol consistant en l'octroi de dommages-intérêts pouvant ou bien s'ajouter à l'annulation ou bien se substituer à elle (Cour d'appel 13 janvier 1998, Pas. 30, p. 465 ; Cass. com 14 mars 1972, n°70-12.659, D.S. 19782, p. 653, note Ghestin ; Marty et Raynaud, Droit civil, les Obligations, 2ième édition, tome 1, Sirey n°133 et ss ; JCL, Civil, article 1110, Contrats et obligations, erreur, fasc.3-B, n°90).

Le dol, pour justifier une annulation du contrat, voire une réduction du prix doit émaner du cocontractant. Il requiert un élément matériel, qui est caractérisé par des manœuvres dont l'auteur du dol s'est servi pour tromper l'autre partie ainsi qu'un élément intentionnel, qui est la volonté de tromper. Il doit enfin être déterminant, de sorte que les manœuvres soient telles qu'il soit évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté (TAL, n°28/2012 du 24 février 2012, n°134815 du rôle).

Il doit être retenu qu'il ne suffit pas à celui qui se prétend victime d'un dol d'établir qu'il a été victime d'une erreur, il lui faut encore établir l'existence de manœuvres ayant provoqué cette erreur (P. ANCEL, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, Bruxelles, Larcier, 2015, n° 230, p. 292 et s.).

Les manœuvres dolosives peuvent être constituées de simples mensonges ou même d'une réticence. Il faut que le mensonge ou la réticence aient été motivés par l'intention de tromper le cocontractant. L'intention requise n'est pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il faut, par ailleurs, que l'erreur provoquée par les manœuvres dolosives ait été déterminante pour le cocontractant, mais il n'est pas nécessaire que l'erreur ait porté sur la substance de la chose. Le dol peut être sanctionné alors même qu'il n'a entraîné qu'une erreur sur la valeur ou sur les motifs, voire sur une qualité non substantielle. Pour que le dol puisse être retenu, il faut encore que l'auteur du dol ait agi intentionnellement pour tromper le cocontractant.

La réticence dolosive consiste donc à taire sciemment une information dont on connaît non seulement l'existence, mais aussi l'importance pour le cocontractant. (JCL, art 1136 à 1145, fasc. 50, no 75). Elle implique partant la violation volontaire d'une obligation précontractuelle de renseignement.

La preuve du dol incombe à celui qui l'allègue.

Le dol étant un fait juridique, la preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence des manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour d'appel, 22 janvier 1992, Pas. 28, 256).

En l'occurrence, il appartient aux consorts PERSONNE6.) d'en rapporter la preuve.

Il est constant en cause que la vente de l'immeuble litigieux s'est déroulée par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.).

Bien que ni la date exacte de la visite de l'immeuble préalable à la conclusion du compromis de vente, ni l'identité des personnes présentes lors de cette visite, ne résultent des éléments soumis au tribunal, il n'est pas contesté que les consorts PERSONNE6.) ont visité l'immeuble avant la signature du compromis de vente en date du 18 avril 2019.

Le tribunal se doit de constater que le compromis de vente signé entre parties ne contient aucune mention relative à un aménagement éventuel du local situé au-dessus du garage en studio, ni quant à la surface habitable de l'objet en vente. L'objet en vente est décrit par le terme « *maison* », sans de plus amples précisions.

La capture d'écran de l'affiche publiée sur le site internet de la société SOCIETE1.) versée en pièce no. 3 par les consorts PERSONNE6.) ne contient qu'une photographie de l'immeuble en cause, sans reprendre d'autres informations relatives au bien immeuble, dont la configuration du bien, la surface habitable ou le prix de vente.

A l'appui de leurs prétentions les consorts PERSONNE6.) versent encore en tant que pièce no. 2 une attestation testimoniale rédigée le 2 décembre 2020 par l'architecte PERSONNE8.).

La recevabilité de cette attestation testimoniale n'a pas été contestée ni par les époux PERSONNE7.), ni par la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle est à déclarer recevable.

Il ressort de cette attestation testimoniale que la visite des lieux en présence de l'architecte a eu lieu en date du 18 juin 2019. Lors de cette visite, l'architecte a constaté que le local situé au-dessus du garage présente toutes les installations techniques nécessaires à un logement. Il note encore dans son attestation que ce local ne fut pas équipé d'une cuisine, ni d'une salle de bain.

PERSONNE8.) y indique que PERSONNE3.) « *m'a fait part de son intérêt pour ce studio car sa fille pourrait ainsi disposer d'un logement indépendant* ».

Force est de constater que cette visite des lieux en présence de l'architecte a eu lieu deux mois après la signature du compromis de vente litigieux. Le contenu de l'attestation testimoniale ne permet ainsi pas de tirer des conclusions quant aux renseignements échangés ou aux discussions menés entre parties lors de la visite des lieux ayant précédé la signature du compromis de vente.

Il résulte, toutefois, de cette attestation testimoniale que le local situé au-dessus du garage fut équipé des raccordements nécessaires pour l'installation d'une cuisine et d'une salle de bain. L'existence de ces raccordements n'est pas non plus contestée par les époux PERSONNE7.), respectivement la société SOCIETE1.).

Le tribunal considère que l'existence de ces raccordements peut faire croire à un possible aménagement du local. Cependant, il n'est pas établi, ni même allégué par les consorts PERSONNE6.) qu'ils auraient concrètement questionné les époux PERSONNE7.), respectivement le représentant de la société SOCIETE1.), par rapport aux raccordements et à un possible aménagement du local en surface habitable lors de la visite des lieux ayant précédé la signature du compromis de vente en date du 18 avril 2019.

En effet, l'existence des raccordements à l'eau, au canal et à l'électricité peut présenter d'autres utilités que l'aménagement d'un studio, l'autorisation de construire du 31 juillet 1997 interdisant uniquement l'utilisation du local concerné à des fins d'habitation, mais pas à des fins professionnelles ou autres.

Les consorts PERSONNE6.) ne démontrent ainsi pas avoir informé les époux PERSONNE7.), respectivement la société SOCIETE1.) de leurs intentions d'aménager le local situé au-dessus du garage en studio. Ils restent partant en défaut d'établir de manœuvres dolosives ou plus particulièrement une réticence dolosive dans le chef de la société SOCIETE1.), respectivement des époux PERSONNE7.).

(ii) Erreur

Les consorts PERSONNE6.) invoquent, subsidiairement, que leur consentement aurait été vicié par l'erreur.

Les consorts PERSONNE6.) soutiennent que la surface habitable réelle serait inférieure à celle qu'ils auraient escompté acquérir, faute d'habitabilité du local situé au-dessus du garage.

La société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE7.) contestent toute erreur dans le chef des consorts PERSONNE6.). Il ne serait pas établi que l'aménagement du local situé au-dessus du garage aurait constitué la cause déterminante de leur engagement.

En vertu de l'article 1109 du code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur.

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

Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention ».

L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Une telle erreur est en effet l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant. Tel est le cas chaque fois que l'on croit que la chose possède une qualité substantielle alors que celle-ci, non seulement fait défaut lors de l'échange des consentements, mais encore est radicalement impossible à obtenir à travers l'exécution du contrat. Ce caractère substantiel attaché par la victime de l'erreur à telle qualité de la chose ou à telle considération qui l'a amenée à contracter doit être connu de son cocontractant.

La charge de la preuve de l'erreur pèse naturellement sur l'*errans*. L'erreur est un fait juridique, qui peut être établie par tous moyens.

En l'occurrence, les consorts PERSONNE6.) font valoir avoir cru acheter un immeuble comprenant une maison, ainsi qu'un local qui pourrait être aménagé en tant que studio.

Tel que retenu ci-dessus, les consorts PERSONNE6.) ne rapportent pas la preuve d'avoir informé la société SOCIETE1.), respectivement les époux PERSONNE7.) de leurs intentions d'aménager le local situé au-dessus du garage en studio, ni que cet aménagement constituerait un élément déterminant pour eux pour l'achat de l'immeuble en cause.

Partant, les consorts PERSONNE6.) laisse d'établir une erreur.

(iii) Obligation de conseil et d'information incombant à la société SOCIETE1.)

Dans la mesure où il ne ressort pas des éléments soumis au tribunal que les consorts PERSONNE6.) aient informé la société SOCIETE1.) de leur intention d'aménager le local situé au-dessus du garage en studio, aucune faute en lien avec l'obligation de conseil et d'information incombant à la société SOCIETE1.) ne peut être reprochée à celle-ci.

En effet, en l'espèce, les consorts PERSONNE6.) n'invoquent aucune circonstance de fait, à part l'existence de raccordements dans le local situé au-dessus du garage, permettant de conclure à la possibilité d'aménager ce local en studio. Il ne peut ainsi pas être attendu de la société SOCIETE1.), qui est, certes, est un professionnel en matière immobilière, de prévoir toutes les utilisations possibles que les acquéreurs potentiels puissent envisager et de les informer par conséquent sur tous les travaux d'aménagements autorisés, respectivement non autorisés.

(iv) Conclusion

Au vu des développements qui précèdent, le tribunal retient que les consorts PERSONNE6.) n'établissent pas que leur consentement aurait été vicié lors de la signature du compromis de vente en date du 18 avril 2019.

En ce qui concerne l'offre de preuve formulée par les consorts PERSONNE6.), celle-ci est à déclarer irrecevable, faute d'être pertinente et concluante pour la solution du litige. En effet, la visite des lieux en présence de l'architecte PERSONNE8.) a eu lieu postérieurement à la conclusion du compromis de vente litigieux, de sorte que son audition est sans pertinence en ce qui concerne les informations échangées et les renseignements sollicités par les consorts PERSONNE6.) auprès de la société SOCIETE1.), respectivement des époux PERSONNE7.) avant la signature du compromis de vente litigieux et partant afin d'établir des manœuvres dolosives ou une réticence dolosive dans le chef de ces derniers, respectivement le caractère substantiel attaché par les consorts PERSONNE6.) à l'habitabilité du local situé au-dessus du garage.

Partant, en absence de preuve de dol, d'erreur ou de faute dans le chef de la société SOCIETE1.), respectivement des époux PERSONNE7.), la résiliation des consorts PERSONNE6.) du compromis de vente litigieux en date du 2 juillet 2019 n'était pas justifiée.

Il s'en dégage que les demandes reconventionnelles en allocation de dommages et intérêts, ainsi qu'en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sont d'ores et déjà à déclarer non fondées.

B. <u>Demandes principales se rapportant à la clause pénale</u>

Le compromis de vente signé en date du 18 avril 2019 entre les époux PERSONNE7.), en leur qualité de parties venderesses, et les consorts PERSONNE6.), en leur qualité de parties acquéreuses, par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), porte sur la vente d'une maison sise à ADRESSE3.), pour le prix de 790.000 euros.

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

Dans la mesure où les consorts PERSONNE6.) n'établissent pas un vice de leur consentement, le tribunal se doit de constater qu'il y a accord sur la chose et le prix.

Le susdit compromis de vente contient une clause suspensive libellée comme suit : « *L'Acquéreur disposera des moyens nécessaires et suffisants pour la présente transaction, ceci par financement bancaire. L'Acquéreur fournira la réponse de son banquier ou la preuve des moyens financiers nécessaires et suffisants lui permettant de donner suite à la présente acquisition au plus tard le 29-05-2019.*

A défaut pour l'Acquéreur d'avoir fourni la preuve de ce refus éventuel pour le 29-05-2019, ce financement sera réputé avoir été consenti, la clause suspensive réalisée et le présent compromis de vente sortira dès lors tous ses effets. ».

Il n'est pas contesté en cause que les consorts PERSONNE6.) ont fourni une preuve de moyens financiers nécessaires et suffisants leur permettant l'acquisition de l'immeuble concerné avant l'expiration du délai prévu dans la clause suspensive.

La vente entre les époux PERSONNE7.) et les consorts PERSONNE6.) est ainsi définitive.

Dans leur courrier du 2 juillet 2019 adressé à la société SOCIETE1.), le mandataire des consorts PERSONNE6.) écrit : « *(…) la présente vaut résiliation pure et simple dans le chef de mes mandants dudit compromis pour les motifs qui précèdent* ». Ce courrier a été annexé à des courriers envoyés en date du 3 octobre 2019 aux époux PERSONNE7.) et au notaire Paul BETTINGEN.

Le tribunal en déduit que les consorts PERSONNE6.) ont procédé à la résiliation unilatérale du compromis de vente litigieux. Tel que retenu ci-dessus, cette résiliation ne fut pas justifiée par un vice de consentement ou une faute commise par les époux PERSONNE7.).

Parmi les conditions du compromis de vente litigieux, il est stipulé que « *En cas de résiliation du présent engagement par l'une des deux parties, pour une raison autre que celle(s) évoquée(s) ci-dessus, la partie qui résilie le contrat devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente convenu, ainsi qu'une indemnité de 3% du prix de vente + TVA à l'intermédiaire SOCIETE1.) S.A.R.L.* ».

Force est de constater que les parties ont stipulé expressément que la résiliation du compromis de vente engendre le paiement d'une indemnité. Cette disposition est à qualifier de clause pénale.

Partant, les demandes de la société SOCIETE1.), ainsi que des époux PERSONNE7.) sont recevables et fondées en leur principe.

Aux termes de l'article 1226 du code civil, « *la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* » et d'après l'article 1229, alinéa 1er du même code « *la clause pénale est la compensation des dommages et intérêts que le créancier souffre de l'inexécution de l'obligation principale* ».

En absence de contestations circonstanciées des consorts PERSONNE6.) quant à l'application de la clause pénale, la demande de la société SOCIETE1.) est fondée à concurrence de la somme de 27.729 euros, correspondant à 3% du prix de vente augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée [(3% de 790.000) = 23.700 + (17% de 23.700) = 4.029] et celle des époux PERSONNE7.) à concurrence du montant de 79.000 euros correspondant à 10% du prix de vente.

Partant, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE6.) à payer *in solidum* à la société SOCIETE1.) la somme de 27.729 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2020, date de l'assignation en justice, jusqu'à solde, et aux époux PERSONNE7.) le montant de 79.000 euros avec les intérêts légaux à partir du 25 mai 2020 jusqu'à solde.

En ce qui concerne la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement, il y a lieu de relever que l'article 12 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose que « *Les créances résultant de contrats conclus entre un professionnel et un consommateur sont de plein droit productives d'intérêts au taux légal à partir de l'expiration du troisième mois qui suit la réception des marchandises, l'achèvement des travaux ou la prestation de services* ».

En l'occurrence, la créance de la société SOCIETE1.) à l'égard des consorts PERSONNE6.) ne résulte pas d'un contrat portant sur la livraison de marchandises, respectivement l'exécution de travaux ou services ; la créance de la société SOCIETE1.) se rapporte à la résiliation fautive du compromis de vente du 18 avril 2019. Il en va de même en ce qui concerne la créance des époux PERSONNE7.), qui n'ont par ailleurs pas agi en tant que professionnels.

Partant, les créances en cause ne tombent pas dans le champ d'application de loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard et les demandes y afférentes ne sont pas fondées.

C. <u>Demandes accessoires</u>

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, les consorts PERSONNE6.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les époux PERSONNE7.) demandent à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, les consorts PERSONNE6.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les consorts PERSONNE6.) demandent à voir condamner la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE7.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base du même article.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2e ch., arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure des consorts PERSONNE6.) est à déclarer non fondée.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE7.) ont nécessairement dû engager des frais pour faire valoir leurs droits, leur demande respective en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée à raison de 2.000 euros.

Partant, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE6.) à payer *in soldium* à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000 euros. Il y a encore lieu de condamner les consorts PERSONNE6.) à payer *in soldium* aux époux PERSONNE7.) une indemnité de procédure de 2.000 euros.

En ce qui concerne le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par application des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, les consorts PERSONNE6.) sont à condamner *in soldium* aux frais et dépens des deux instances inscrites au registre des rôles sous les numéros TAD-2020-00814 et TAD-2020-00816, avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.), ainsi que du mandataire des époux PERSONNE7.), qui affirment en avoir fait l'avance.

P A R C E S M O T I F S

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture rendue en date du 11 juillet 2024 ;

reçoit les demandes principales et reconventionnelles ;

dit irrecevable l'offre de preuve formulée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) ;

dit non justifiée la résiliation du compromis de vente signé le 18 avril 2019 entre PERSONNE4.) et PERSONNE5.), en tant que parties venderesses, et PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.), en tant que parties acquéreuses, par courrier du 2 juillet 2019 ;

dit non fondées les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) ayant trait à l'allocation de dommages et intérêts et d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire ;

partant, les en **déboute** ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ayant trait à la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) au paiement de la clause pénale ;

partant, **condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 27.729 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 25 mai 2020, jusqu'à solde ;

dit fondée la demande de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.) ayant trait à la condamnation de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) au paiement de la clause pénale ;

partant, **condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) *in solidum* à payer à PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.) le montant de 79.000 euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 25 mai 2020, jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande en majoration du taux d'intérêt de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, ainsi que de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.) ;

partant, les en **déboute** ;

dit non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) ;

partant, les en **déboute** ;

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) B SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de 2.000 euros ;

partant, **condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

dit fondée la demande de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à concurrence de 2.000 euros ;

partant, **condamne** PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) *in solidum* à payer à PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 2.000 euros ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE10.) *in solidum* aux frais et dépens des deux instances inscrites au registre des rôles sous les numéros TAD-2020-00814 et TAD-2020-00816, avec distraction au profit de Maître Claude SPEICHER, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, et au profit de Maître Marc WALCH, mandataire de PERSONNE4.) et de son épouse PERSONNE5.), qui affirment en avoir fait l'avance, pour la part revenant à leur partie.