Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3115/25
L-CIV-468/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU 9 OCTOBRE 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit,

Dans la cause

entre :

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

partie demanderesse
comparaissant par Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse
comparaissant par Maître Yuri AUFFINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

Par exploit d'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 27 août 2025, PERSONNE1.) fit donner citation à la société anonyme SOCIETE1.) à comparaître le 25 septembre 2025 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière civile, en la salle

JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

À l'appel des causes à la prédite audience, l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par exploit d'huissier du 27 août 2025, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société anonyme SOCIETE1.) de comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de sa demande à voir constater, subsidiairement voir prononcer, la nullité, sinon la caducité, sinon la résiliation voire résolution de la convention de réservation intitulée « ENSEIGNE1.) » « 009_02 Lot 1 – Résidence de 94 logements ADRESSE3.) à ADRESSE4.) » et à voir condamner la partie adverse à une indemnité de procédure de 3.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile outre aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de la demande introductive d'instance, PERSONNE1.) a fait exposer avoir, en date du 7 octobre 2021, passé un contrat de réservation avec la société anonyme SOCIETE1.) relatif à un appartement privatif désigné sous le n° 6.7 et un parking de stationnement privatif désigné PK 265, dans un ensemble immobilier à construire sur la parcelle n° NUMERO2.) inscrite à la section A de la commune de ADRESSE5.), ADRESSE3.), L- ADRESSE4.).

Par courrier du 31 mars 2025, la demanderesse déclare avoir dénoncé avec effet immédiat le contrat de réservation alors qu'elle n'aurait reçu aucune nouvelle par rapport à la construction quant à laquelle la société n'aurait pas disposé d'une garantie d'achèvement valable. Aucune vente dudit bien n'aurait été possible et qu'il aurait été constaté que les critères de fiabilité et de solvabilité de la société auraient été pour le moins douteux, les derniers bilans à être publiés datant de mars 2022. Aucun commissaire aux comptes ne travaillerait plus pour celle-ci depuis 2024 et une société filiale se trouvant dans les mêmes locaux, aurait été déclarée en faillite en janvier 2025.

Les administrateurs communs de la société, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), auraient été radiés de la filiale depuis 2023, PERSONNE3.) aurait démissionné de son poste de gestionnaire journalier de la société actuellement citée en décembre 2024, laissant PERSONNE2.) seul administrateur.

Elle serait également dépourvue d'autorisation d'établissement, rendant donc toute activité commerciale au Luxembourg illégale.

En considération de ce que le groupe français auquel appartient la société anonyme SOCIETE1.) se trouve en redressement judiciaire, ensemble les reports unilatéraux de la signature de l'acte notarié de vente ainsi que les autres considérations qui précèdent auraient conduit la demanderesse à perdre confiance dans le projet de construction qui aurait dû être livré pour le dernier trimestre 2025.

Un contrat de prêt aurait été conclu avec un établissement bancaire aux fins de pouvoir régler le prix d'acquisition, si encore l'acte notarié avait pu être signé, et malgré la résiliation par écrit du contrat de réservation, celle-ci refuserait d'annuler l'engagement du prêt, rendant une décision judiciaire indispensable.

Contrairement aux prescriptions de l'article 1601-13 du Code civil, le présent contrat préliminaire de réservation n'aurait pas été soutenu par un dépôt de garantie d'achèvement, de sorte qu'il serait à déclarer nul au regard de ce texte. Aucun contrat définitif n'aurait par ailleurs été conclu endéans le délai prescrit dans la réservation et ceci en raison de la défaillance du réservant, de sorte que le contrat est implicitement devenu caduc sinon nul au regard du prédit texte.

Subsidiairement, à supposer que la dénonciation du contrat de réservation ne soit pas considérée comme ayant les effets juridiques espérés, il y aurait lieu à ce que la juridiction saisie la prononce, voire la résolution sinon résiliation en application du texte sus-indiqué, sinon de l'article 1184, alinéa 2 du prédit code.

Lors des débats à l'audience du 25 septembre 2025, les mandataires des deux parties firent retenir l'affaire par expédient et la demanderesse fit réitérer que la demande en justice serait indispensable aux fins de pouvoir soumettre une décision à sa banque et agir sur le contrat de prêt existant.

Sur question du Tribunal quant à l'article 8 du nouveau code de procédure civile et l'appréciation de la compétence lorsqu'une demande n'est pas susceptible d'être appréciée en argent, et partant considérée comme étant de valeur indéterminée, l'avocat de la demanderesse conclut que le contrat de réservation serait de valeur 0 euros de par nature et estimerait que le Tribunal saisi devrait se déclarer compétent rationae valoris. Du moment que la valeur serait de 0 euros, elle serait déterminable à ses yeux.

Il demanda acte de ce que sa partie entendrait renoncer à l'indemnité de procédure.

Le mandataire de la société citée se déclara d'accord avec la demande.

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en nullité, voire caducité, sinon de la résiliation du contrat de réservation conclu entre la demanderesse et la société citée en date du 7 octobre 2021 et visant un immeuble à construire, alors qu'il n'existe aucun dépôt de garantie, pourtant imposé par la loi, et que l'établissement bancaire

auprès duquel le prêt pour financer ce projet a été conclu exige une décision judiciaire pour permettre au demandeur d'en changer la finalité.

La partie défenderesse est d'accord à procéder de la sorte.

Le Tribunal a soulevé lors des débats la question relative à l'article 8 du nouveau code de procédure civile visant le cas où l'objet d'une demande n'est pas évaluable en argent.

Il s'avère en effet que le demandeur ne donne aucune possibilité d'appréciation de la valeur du litige dans l'acte introductif d'instance. Suivant l'article 8 précité, « *[l]orsque, en raison de sa nature ou de son objet, la demande n'est pas susceptible d'être évaluée en argent, elle sera considérée comme étant de valeur indéterminée ; le juge de paix ne pourra en connaître que si elle concerne un des cas prévus à l'article 4 ci-dessus* ».

La partie demanderesse a maintenu que l'acte de réservation serait sans valeur tangible et estimé que du moment que la valeur serait de 0 euros, le contrat serait évaluable en argent et la juridiction saisie compétente.

Il résulte toutefois de la jurisprudence que la demande en annulation d'un acte de vente portant sur un immeuble a été jugé être à valeur indéterminée (cf. CA 12 décembre 2007, n° 31663 du rôle, cité dans « Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg » par Thierry Hoscheit, sub n° 178, page 135).

Dans ces circonstances, le juge de Paix doit appliquer le principe de l'article 8 précité, constater que la demande en nullité n'est pas susceptible d'être évaluée en argent et partant à considérer comme indéterminée. Il doit par conséquent se déclarer incompétent ratione valoris pour connaître de la demande.

La demanderesse a demandé acte qu'elle renonce à l'indemnité de procédure demandée de sorte que le Tribunal n'y statuera pas.

Les frais et dépens de l'instance sont à laisser à charge de la demanderesse, partie qui succombe.

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

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

constate que la demande en nullité d'un acte de réservation n'est pas susceptible d'une évaluation en argent et partant de valeur indéterminée,

se déclare incompétent pour connaître de la demande au regard de l’article 8 du Nouveau Code de procédure civile,

donne acte à PERSONNE1.) qu’elle renonce à l’indemnité de procédure,

laisse les frais et dépens à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur, assistée du greffier Sven WELTER, avec lequel le présent jugement a été signé, date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF **Sven WELTER**