

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2275/24  
Rôle n° L-CIV-666/23

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU 3 JUILLET 2024**

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**entre :**

**1) PERSONNE1.),** avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,

**2) PERSONNE2.),** éducatrice, demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties demanderesses originaires,**  
**parties défenderesses sur reconvention,**

les deux comparaisant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

**et :**

**1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,** inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**2) la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF,** inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son associé commandité gérant en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL,

**parties défenderesses originaires,**  
**parties demanderesses sur reconvention,**

les deux comparaissant par Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, représentant dans le cadre de la présente procédure la société à responsabilité limitée PWC LEGAL SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, ayant mandat pour défendre leurs intérêts,

**3) PERSONNE3.),** notaire, demeurant professionnellement à L-ADRESSE5.),

**partie défenderesse,**

ne comparaissant pas.

---

### **Faits :**

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 2 novembre 2023, PERSONNE1.) et son épouse, PERSONNE2.), firent donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, à la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF et à Maître PERSONNE3.) à comparaître le 23 novembre 2023 à 15 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, 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'audience publique du 23 novembre 2023, l'affaire fut fixée à celle du 14 février 2024 (15H/JP.1.19) pour plaidoiries. Les débats furent par la suite encore reportés à deux reprises, d'abord au 27 mars 2024 (15H/JP.1.19) et puis au 12 juin 2024 (15H/JP.1.19).

À l'appel des causes à l'audience publique du 12 juin 2024, Maître PERSONNE3.) ne comparut pas. Maître Florence HOLZ, se présentant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et Maître Serge HOFFMANN, se présentant pour les sociétés SOCIETE1.) SARL et SOCIETE2.), SICAV-RAIF, firent retenir l'affaire pour débats et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 3 juillet 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Par exploit d'huissier du 2 novembre 2023, PERSONNE1.) et son épouse, PERSONNE2.), ont donné citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, à la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF et à Maître PERSONNE3.), notaire, établie à ADRESSE6.), à comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège pour voir statuer sur les mérites de leurs demandes

- à voir dire nul le contrat de réservation conclu entre les demandeurs et les deux premières parties défenderesses en date du 16 septembre 2021,
- sinon, subsidiairement, à voir ordonner la résolution dudit contrat du chef des manquements fautifs des réservants, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF, et à voir condamner celles-ci, solidairement, sinon in solidum à restituer aux demandeurs la somme de 13.816 euros déposée à titre de garantie entre les mains de Maître PERSONNE3.),
- à voir ordonner à Maître PERSONNE3.), en sa qualité de dépositaire des fonds, de payer aux demandeurs la somme de 13.816 euros endéans le mois de la signification du jugement à intervenir, sous peine de production d'intérêts au taux légal à compter de l'expiration du délai fixé et jusqu'à restitution dudit montant,
- à voir condamner solidairement, sinon in solidum les deux premières parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et
- à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

### **1) Les moyens des parties :**

À l'appui de leur acte introductif d'instance, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait exposer avoir conclu, le 7 septembre 2021, un contrat préliminaire de réservation avec la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, intervenant à la demande de son ayant cause, la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF, propriétaire du terrain sis à ADRESSE7.), figurant au cadastre de la commune d'ADRESSE8.), section A d'ADRESSE8.), sous le n° NUMERO3.), sur lequel un projet immobilier aurait été prévu, dénommé « ALIAS1.) ».

Par l'effet dudit contrat, les sociétés citées se seraient engagées à réserver au profit des demandeurs dans ledit projet un appartement n° NUMERO4.), un parking lot 4 et une cave lot 9, les quotes-parts de terrain ainsi que les parts de copropriété dans les parties communes rattachés à ces lots privatifs. La localisation tant de la cave que de l'emplacement de stationnement aurait également été précisée et jointe au contrat de réservation.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL devrait être mandatée dans un deuxième temps par la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF, avant la passation de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement, à l'effet de vendre les quotes-parts du terrain dudit projet, alors que seules les constructions seraient vendues par la première société en son nom et pour son compte.

Les conditions suspensives prévues à l'article 8 du contrat de réservation auraient été réalisées, à savoir l'obtention par les sociétés citées des autorisations de bâtir et la délivrance d'un cadastre vertical et l'obtention par les parties actuellement demanderesse de l'accord de financement de leur projet par la société anonyme SOCIETE4.) SA dans le délai utile, obtenu le 21 septembre 2021, le dépôt de garantie ayant été exécuté le 14 octobre 2021 entre les mains du notaire cité.

L'article 7 du contrat litigieux préciserait l'engagement des deux sociétés de construire suivant les plans approuvés par la Commune ADRESSE9.), le début des travaux ayant été fixé dans un délai maximum de six mois après la signature de l'acte notarié, sauf cas de force majeure et causes légitimes de prolongation telles qu'y spécifiées, la durée des travaux de construction ayant été fixée à 36 mois à compter de leur commencement.

Or, quoique la durée des travaux soit fixée, il n'en serait pas moins qu'aucune date, voire qu'aucun délai n'auraient été retenus pour l'acte notarié, voire la vente des quotes-parts du terrain en vue de la passation de cet acte. L'article 9 du contrat ne permettrait aucunement de préciser ledit délai.

En conséquence, il serait établi qu'aucune durée ne serait calculable pour permettre aux parties demanderesse de déterminer celui pour la passation de l'acte notarié, voire le commencement des travaux et leur durée.

Or, aux termes de l'article 1601-13 du Code civil, qui comporterait la définition du contrat de réservation, certaines indications seraient imposées, à savoir :

- la consistance de l'immeuble,
- la qualité de la construction,
- le délai d'exécution des travaux,
- la consistance, la situation et le prix du local réservé.

Le délai d'exécution des travaux ne serait pas objectivement déterminable alors qu'il serait dépendant de la date de signature de l'acte notarié qui ne serait pas précisée. Cette circonstance entacherait le contrat de réservation de nullité et obligerait à la restitution des fonds consignés entre les mains du notaire aux demandeurs.

Subsidiairement, à supposer que la Tribunal ne retienne pas la nullité du contrat de réservation, les demandeurs pourraient toujours prétendre à la restitution du fonds de garantie sur base du prédit article, si le contrat définitif n'était pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.

La demande en remboursement du dépôt aurait été notifiée par les acquéreurs potentiels aux sociétés citées ainsi qu'au notaire PERSONNE3.), comportant d'une part dénonciation du contrat de réservation et d'autre part demande en restitution dudit montant. Cette démarche n'aurait connu aucune

réaction d'aucune des parties citées et aucune opposition n'aurait été formulée.

Un second courrier aurait été adressé au seul notaire en date du 28 juin 2023 pour réitérer la position des demandeurs et la demande en restitution des fonds.

Le notaire aurait, le 30 juin 2023, sollicité un accord écrit de toutes les parties ou un jugement coulé en force de chose jugée pour justifier le droit à restitution et la libération du montant déposé à titre de garantie.

Les demandeurs firent encore état de ce que l'écoulement de deux années depuis la signature du contrat de réservation sans que les actes notariés ne soient passés témoignerait à suffisance de la défaillance des sociétés citées et de la légitimité de leur demande. Celle-ci serait fondée sur l'article 1601-13, sinon les articles 1134 et suivants du Code civil et plus subsidiairement sur les articles de la responsabilité délictuelle.

Le notaire serait cité en sa qualité de dépositaire et aux fins de se voir ordonner la restitution des fonds déposés entre ses mains.

Lors des débats à l'audience du 12 juin 2024, le mandataire des consorts GROUPE1.) réitéra les moyens principaux de sa demande. Pour l'avocat, le contrat de réservation devrait nécessairement encourir l'annulation au regard des prescriptions impératives prévues à l'article 1601-13 du Code civil et consistant notamment dans la déterminabilité du délai de construction. Cette détermination serait rendue illusoire par l'absence d'indication des dates de passation des actes notariés qui seraient au nombre de deux, l'un pour la passation des quotes-parts des terrains, l'autre pour la construction elle-même.

Il faudrait constater que malgré une farde de pièces particulièrement volumineuse versée par les sociétés citées et comportant des échanges de courriels entre les divers intervenants du présent dossier, aucun de ces documents ne permettrait de constater une quelconque information donnée aux demandeurs quant à la signature d'un acte notarié, ce sur une durée de deux années.

Le dossier serait un exemple criant de défaillance d'un professionnel de communiquer avec son client profane sur les éléments essentiels du contrat.

Cette situation aurait eu pour conséquence la dénonciation du contrat de réservation et la demande à obtenir la restitution du montant déposé. Il serait à mentionner qu'il n'y aurait eu ni contestation ni opposition de l'une des parties adverses par rapport à cette demande durant un mois et ce n'aurait été qu'à la suite d'un rappel que le notaire aurait fait bouger les choses.

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF souleva en premier lieu la question quant à la qualité pour agir de PERSONNE1.) au

regard du contrat de réservation. Celui-ci serait conclu au seul nom de PERSONNE2.), indiquant qu'elle serait l'épouse séparée en biens de PERSONNE1.), partant en son seul nom. Il y aurait partant lieu d'écarter celui-ci de la procédure alors qu'il ne serait aucunement concerné.

Quant au contrat lui-même, toutes les conditions suspensives auraient été remplies de part et d'autre.

Concernant les conclusions des parties adverses quant à la nullité du contrat de réservation, il y aurait lieu de constater que le contrat satisferait aux conditions de l'article 1601-13 du Code civil et que la durée de 36 mois pour la réalisation des travaux y serait indiquée. Il faudrait constater que l'article luxembourgeois serait la copie exacte de l'article L.261-15 de la loi afférente française et que suivant la jurisprudence française, il ne serait pas indispensable de préciser une date d'achèvement des travaux. La jurisprudence luxembourgeoise aurait rendu des décisions similaires en tenant compte de ce qu'il pourrait y avoir des divergences qui ne sauraient constituer des causes de nullité.

L'alinéa 4 de l'article 1601-13 préqualifié préciserait par ailleurs que le fonds de garantie devrait revenir au réservant et non au réservataire.

Concernant le défaut de conclusion d'un acte notarié, il y aurait lieu de relever qu'il n'aurait pu être signé pour faute dans le chef des demandeurs.

Il y aurait lieu de relever que le contrat de réservation aurait été directement envoyé par la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF au notaire dès la signature par PERSONNE2.), le 8 septembre 2021.

Les sociétés citées ne seraient pas restées passives et se seraient renseignées régulièrement auprès du notaire sur les délais pour passer les actes. À chaque fois, comme résultant des échanges versés en pièces, le notaire aurait fait état que le dossier relatif au financement du projet ne serait pas complet, sans pour autant préciser quelles pièces seraient manquantes.

Il serait frappant de constater que les demandeurs, si pressés manifestement de voir réaliser leur projet, n'auraient à aucun moment fait une demande quelconque, voire émis une mise en demeure à l'encontre des sociétés adverses. Bien au contraire auraient-elles acquis en novembre 2022 un autre bien à très peu de distance du projet concerné par le présent dossier. Cette circonstance démontrerait à suffisance la mauvaise foi inhérente aux demandeurs qui auraient de toute façon voulu acquérir autre chose.

Un acte de renonciation aurait été envoyé à PERSONNE2.) qui n'y aurait donné aucune suite. Ce n'aurait été qu'en mai 2023 que dans un courrier émanant de PERSONNE1.), il aurait été fait état de la dénonciation du contrat de réservation avec demande en restitution du dépôt de garantie.

Pour le mandataire des sociétés citées, le refus du notaire de communiquer son échange avec PERSONNE2.) pour des motifs de protection de données

constituerait un problème. Il sollicita dès lors du Tribunal d'enjoindre à Maître PERSONNE3.) de communiquer les échanges qu'il a eus avec la partie réservataire.

Subsidiairement et pour être complet, les sociétés citées entendraient soumettre une offre de preuve tendant à établir par l'audition d'un témoin que fin novembre 2022, PERSONNE2.) aurait appelé la société SOCIETE5.) pour dire qu'elle se retirait de la vente.

Sur question du Tribunal, l'avocat déclara ne pas avoir rédigé sa demande par écrit.

À titre reconventionnel, les sociétés défenderesses solliciteraient une indemnité de procédure de 2.500 euros ainsi que la condamnation des parties adverses aux frais et dépens de l'instance.

Le mandataire des parties demanderesses entendit d'abord prendre position par rapport à la qualité pour agir de PERSONNE1.). Pour ce faire, l'avocat se basa sur l'acte de vente versé par les sociétés adverses et relatif à l'acquisition par les conjoints GROUPE1.) d'un autre appartement (pièce 19 de la farde de Maître HOFFMANN) duquel il ressortirait que les parties seraient mariées depuis 2012. Ce mariage existerait et imposerait aux deux époux d'intervenir dans la présente procédure ayant trait à l'acquisition d'un bien immobilier financé par les deux. La circonstance que le contrat ne serait signé que par l'un des époux n'y changerait rien, de sorte que la qualité pour agir de PERSONNE1.) serait établie.

Concernant la mention obligatoire de la durée des travaux, les sociétés défenderesses renverraient à l'article 7 du contrat de réservation pour conclure que celle-ci y serait clairement indiquée, en l'occurrence fixée à 36 mois. Les sociétés citées en déduiraient que les conditions de l'article 1601-13 du Code civil seraient remplies.

Or, la durée de 36 mois prendrait son départ à la date du commencement des travaux qui devrait se situer au plus tard dans les six mois de l'acte notarié quant auquel aucune date de passation ne serait indiquée. Il s'ensuivrait que malgré la précision de la durée totale des travaux, celle-ci serait indéterminable dans le temps, faute d'indication d'une date limite pour la passation de l'acte notarié.

Le problème qui se poserait par rapport à ce point serait celui de la déterminabilité d'une date de commencement des travaux, non d'une date d'achèvement de ceux-ci. Celle-ci ferait défaut faute de précisions données quant à la passation dudit acte.

Les parties adverses se référeraient par ailleurs à un seul acte notarié qui, dans les pièces de l'avocat des demandeurs, ne serait qu'un document standardisé, non rempli, contrairement à l'acte versé dans la farde soumise au Tribunal. La question se poserait sur l'admissibilité de cette pièce au regard de celle soumise aux demandeurs.

Subsidiairement, il faudrait se demander pour quelle raison l'acte notarié ne serait pas formalisé et par faute de qui. Il résulterait en effet des pièces adverses que l'acte de réservation aurait été communiqué au notaire dans les 24 heures de sa signature, Maître PERSONNE3.) ayant la charge de préparer l'acte.

Par la suite, le notaire aurait indiqué un problème dans le dossier de financement du projet à cause d'une pièce manquante, sans qu'il ne soit précisé quelle pièce serait visée, ni qu'il en aurait fait part à PERSONNE2.). Celle-ci n'aurait eu aucun échange avec l'auxiliaire de justice. Le 12 janvier 2022, elle aurait posé des questions et aurait demandé des nouvelles pour la formalisation de l'acte. L'avocat serait formel pour dire qu'elle n'aurait reçu aucune demande par rapport au projet de financement, ni aucune demande en régularisation de son dossier.

L'accord de la société anonyme SOCIETE4.) SA résulterait clairement du courrier adressé à PERSONNE1.) le 21 septembre 2021. Il n'y aurait pas eu d'autres conditions à remplir et les parties adverses resteraient en défaut d'établir ce qui n'aurait pas été accompli par les demandeurs. Cet état des choses se trouverait encore confirmé par le financement de l'autre projet, de novembre 2022, qui serait supérieur en valeur à celui visé par la présente procédure et également financé par ladite banque.

Les allégations adverses seraient basées sur des échanges entre les sociétés requises et le notaire PERSONNE3.) qui aurait fait état de « problèmes » dans le dossier de financement sans pour autant en préciser la nature, ni quelles démarches il aurait entreprises pour y remédier.

En tout état de cause, cet échange entre les parties citées ne saurait justifier leur négligence à formaliser l'acte notarié de la vente en état futur d'achèvement.

Il serait encore fait état de ce que PERSONNE2.) aurait renoncé à l'acte de réservation. Il s'agirait là encore d'une simple allégation, non corroborée par pièces. Le seul élément tangible versé consisterait en une déclaration de renonciation lui envoyée par les sociétés citées sans qu'elle ne la remplisse et renvoie. Une renonciation en son chef serait formellement contestée. Une dénonciation aurait effectivement été réalisée par PERSONNE1.) par courrier recommandé du 22 mai 2023 dans le cadre duquel serait également demandée la restitution de la somme déposée en garantie entre les mains du notaire.

Le mandataire des parties demanderesses entendrait dès lors demander le débouté des demandes reconventionnelles formulées par les sociétés citées et insisterait que la somme versée en dépôt de garantie devrait nécessairement revenir aux demandeurs.

Concernant l'injonction à donner au notaire, les demandeurs seraient formels qu'ils n'auraient pas eu d'échange avec Maître PERSONNE3.). De ce



fait, l'avocat entendrait se rapporter à prudence de justice par rapport à la demande adverse.

L'offre de preuve adverse formulée oralement à la barre mais non soutenue par un écrit reprenant un texte précis à justifier par témoin ne saurait, même à supposer qu'elle soit par la suite formulée par écrit, être jugée recevable alors qu'elle serait particulièrement vague. Il y aurait lieu de préciser des dates, ce qui ne serait manifestement pas le cas. Il aurait appartenu à l'avocat des sociétés défenderesses de verser une attestation testimoniale en bonne et due forme reprenant les déclarations du témoin.

La demande reconventionnelle des sociétés défenderesses en allocation d'une indemnité de procédure serait formellement contestée.

Les sociétés citées firent répliquer qu'elles se rapporteraient à prudence de justice quant au statut marital des deux parties demanderesses, tout en insistant sur la circonstance qu'elles seraient mariées sous le régime de la séparation de biens.

Elles estimèrent que dans tous les contrats de réservation, il ne pourrait y avoir qu'une date indicative de la durée de la construction. Il ne saurait s'agir d'une date fixe au regard des aléas de la construction alors que la date de la délivrance d'une autorisation de bâtir ne pourrait pas être déterminée par avance.

Il serait par ailleurs reproché à PERSONNE2.) d'avoir laissé faire et de ne pas avoir lancé elle-même des rappels aux parties. L'avocat des sociétés défenderesses fit état que s'il avait été dans sa situation, il aurait pour le moins mis en demeure les parties adverses de procéder à l'acte de vente. Or, elle n'aurait rien entrepris en ce sens.

Pour les sociétés défenderesses, le dossier n'aurait abouti à rien alors que la partie demanderesse aurait manqué à ses obligations. Il s'ensuivrait que le dépôt devrait nécessairement leur revenir et que la demande adverse devrait être déboutée.

Sur question du mandataire des demandeurs, les parties défenderesses confirmèrent que les travaux sont entretemps entamés sans pouvoir indiquer la date à laquelle ils ont débuté.

## **2) La motivation :**

Il échoit de relever que Maître PERSONNE3.) n'a pas comparu et qu'il a informé le Tribunal qu'il n'allait pas se présenter. Il y a partant lieu de statuer, conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau code de procédure civile, par jugement réputé contradictoire à son égard.

Le Tribunal se trouve saisi d'une demande en nullité, sinon subsidiairement en résolution d'un contrat de réservation par le réservataire qui sollicite la restitution du dépôt en garantie fait entre les mains du notaire à laquelle les parties citées résistent au motif que la conclusion des différents actes n'aurait pu se faire de la faute de la demanderesse.

La demande originaire est introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Or, les parties défenderesses représentées invoquent le défaut de qualité pour agir dans le chef de PERSONNE1.), d'abord en faisant état d'ignorer le statut marital des parties pour ensuite relever qu'ils sont mariés sous le régime de la séparation de biens, le contrat de réservation ayant été fait au seul nom de PERSONNE2.).

Cette conclusion est contestée de l'autre côté de la barre où il est invoqué que PERSONNE1.) aurait contribué au financement et, en sa qualité d'époux, serait automatiquement impliqué dans la convention.

Le Tribunal se doit de constater que l'acte de réservation est conclu au seul nom de PERSONNE2.) et que le dépôt de garantie a également été réalisé à son seul nom.

Au regard de ce que les parties sont certes mariées, mais sous le régime de la séparation de biens, il suit que selon toute apparence, la réservation a été faite exclusivement par PERSONNE2.), partant en sa qualité propre. Il ne résulte d'aucun document, ni même du projet d'acte de vente en état futur d'achèvement, que PERSONNE1.) serait intervenu dans cette acquisition.

La circonstance que le certificat de la banque d'accepter le financement du projet soit adressé à ce dernier ne change rien au fait que toutes les démarches ont été faites par PERSONNE2.) seule.

Il y a partant lieu de constater que PERSONNE1.) n'a pas qualité pour agir faute d'être concerné d'une quelconque façon par l'acte de réservation conclu.

La demanderesse soulève ensuite les conditions de l'article 1601-13 du Code civil pour conclure que l'acte de réservation ne contiendrait aucune indication permettant tant soit peu de déterminer la durée, voire l'achèvement des travaux.

Suivant l'article 1601-13 préqualifié, le contrat de réservation « *doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé* ». L'absence de ces mentions est sanctionnée par la nullité de l'acte.

Il résulte de l'acte incriminé qu'il indique la durée des travaux avec 36 mois, sauf cas de force majeure et causes légitimes, devant débuter dans un délai de six mois après la signature de l'acte notarié.

Pour la demanderesse, il n'y aurait aucune indication quant à une date approximative de signature de l'acte notarié, de sorte que la déterminabilité des délais d'exécution des travaux serait impossible à établir.

Les sociétés défenderesses opposent à ce moyen que le dossier de financement du projet, tel que soumis par la réservataire, ne serait pas complet et aurait ainsi empêché la signature de l'acte notarié. Elles renvoient pour justifier de ce moyen aux échanges qu'il y aurait eus avec le notaire et sollicitent qu'une injonction soit donnée à Maître PERSONNE3.) par le Tribunal de communiquer ses échanges avec PERSONNE2.).

Or, outre qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier quel serait l'élément manquant dans le dossier de financement, celui-ci résultant du certificat émis par la Banque SOCIETE4.), il n'est pas non plus établi qu'il y ait eu un quelconque échange entre le notaire et la réservataire.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à cette demande d'injonction alors que les sociétés qui s'en prévalent restent en défaut d'établir même la réalité d'un quelconque échange prouvé par pièces.

Il résulte encore de l'article 9 du contrat préliminaire de réservation que l'acte notarié « *sera documenté par le ministère de Maître PERSONNE3.), notaire de résidence à ADRESSE6.). Le Réservant ou le notaire instrumentaire inviteront le Réservataire à la signature de l'acte notarié de « vente en l'état futur d'achèvement » (l'« Acte notarié ») avec un préavis de deux (2) semaines, sauf accord des parties ».*

Par cette formulation, il est clairement établi que la réservataire n'a aucun pouvoir pour engager la signature de l'acte restant de la seule compétence des sociétés citées et du notaire.

La conséquence en est qu'en l'absence de la fixation d'un délai endéans lequel l'acte notarié est à réaliser, tous les autres délais restent à l'état purement indicatif, laissant la partie réservataire totalement à la merci du bon vouloir des autres parties, pouvant étirer ad infinitum le délai pour démarrer la construction, voire son achèvement.

En conséquence, il y a lieu de faire droit au moyen de nullité invoqué par la réservataire et de déclarer le contrat de réservation signé le 7 septembre 2021 nul pour défaut de précision des délais d'exécution.

La demande est partant à déclarer fondée sur ce moyen.

Par la nullité de l'acte, les parties sont remises dans l'état antérieur et il appartient au notaire de remettre le fonds de dépôt de garantie à PERSONNE2.) qui en a fait l'avance, ceci dans un délai d'un mois à compter du jour où le présent jugement aura acquis force de chose jugée.

PERSONNE2.) sollicite la condamnation des sociétés défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il résulte des développements qui précèdent que malgré la réalisation en son chef de toutes les obligations lui imposées par le contrat de réservation conclu, celui-ci n'a pas été réalisé pour des motifs propres aux autres parties, l'obligé finalement d'introduire une action en justice et d'engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est dès lors à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 1.000 euros étant jugé adéquat.

Cette condamnation est demandée solidairement, sinon in solidum. Or, la solidarité ne se présume pas et il aurait appartenu à la demanderesse d'étayer les raisons la poussant à demander une telle condamnation.

Il ne résulte d'aucun acte concerné que les deux sociétés soient engagées solidairement ou in solidum, de sorte qu'il échoit de les condamner conjointement au paiement de ce montant.

La demanderesse sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir. Or, en l'absence d'indication d'un moyen d'urgence la justifiant, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

Les deux sociétés citées concluent reconventionnellement à l'allocation d'une indemnité de procédure ainsi qu'à la condamnation de la demanderesse aux frais et dépens de l'instance.

Or, eu égard à l'issue de l'instance, les deux sociétés étant les parties qui succombent, leur demandes sont à rejeter comme non fondées.

Les frais et dépens de l'instance sont imputables à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF, parties qui succombent.

**Par ces motifs**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.), de PERSONNE2.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF, par jugement réputé contradictoire à l'égard de Maître PERSONNE3.) et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la pure forme,

**dit** que PERSONNE1.) n'a pas qualité pour agir,

**dit** la demande fondée pour le surplus,

partant, **prononce** la nullité du contrat préliminaire de réservation conclu le 7 septembre 2021 par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, agissant pour la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF, et PERSONNE2.) pour violation des principes de l'article 1601-13 du Code civil,

**ordonne** la restitution du dépôt de garantie de 13.816 (treize mille huit cent seize) euros déposé entre les mains de Maître PERSONNE3.), notaire, à PERSONNE2.) dans le mois suivant l'acquisition de force de chose jugée par le présent jugement, sous peine de voir appliquer des intérêts légaux de retard,

**dit** partiellement fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée à titre principal,

partant, **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF conjointement à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.000 (mille) euros,

**donne** acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et à la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF de leurs demandes reconventionnelles,

les **dit** recevables mais non fondées,

partant, en **déboute**,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite spéciale SOCIETE2.), SICAV-RAIF conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de Paix, assistée du greffier Lex BRAUN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN