Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00304

Audience publique du jeudi treize novembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-07929 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 18 octobre 2023,

comparaissant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) Maître PERSONNE2.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

comparaissant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., en faillite, ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce

et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite suivant jugement commercial du DATE1.) 2023, représentée par ses curateurs Maître Yann BADEN, avocat à la Cour et Maître Marguerite RIES, avocat à la Cour, pris en leurs qualités de curateurs,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

ayant initialement comparu par Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, comparaissant actuellement par Maître Yann BADEN et Maître Marguerite RIES, avocats à la Cour, demeurant respectivement à Gonderange et à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Suivant un acte notarié de vente n° NUMERO2.) passé en date du 11 mars 2021 pardevant le notaire Maître PERSONNE4.), PERSONNE1.) a, en sa qualité de partie acquéreuse, acquis auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « la société SOCIETE1.) »), en sa qualité de partie venderesse, un immeuble sis à ADRESSE4.), numéro cadastral NUMERO3.), lieu-dit : « *ADRESSE5.)* », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 2 ares 30 centiares, pour un prix de 369.000.- euros.

Aux termes du prédit acte notarié de vente, la société SOCIETE1.) s'est engagée à effectuer les travaux « *repris dans un mail du 24 février 2021* », annexé audit acte authentique pour le 31 juillet 2021 au plus tard.

L'acte notarié de vente du 11 mars 2021 stipule en outre sous l'intitulé « *CONVENTION DE SEQUESTRE* », qu'un montant de 46.850.- euros, prélevé sur le prix de vente sera bloqué entre les mains du notaire et entièrement libéré au profit de la société SOCIETE1.) en cas d'achèvement des travaux endéans le délai conventionnellement stipulé sur présentation d'un procès-verbal de réception dûment signé sans réserve.

En date du 29 juillet 2021, les parties ont signé un procès-verbal de réception de travaux comportant trois réserves.

Par courrier adressé à Maître PERSONNE2.), notaire ayant repris l'étude notariale de Maître PERSONNE4.), du 9 novembre 2021, PERSONNE1.) a réclamé le montant de 46.850.- euros à titre d'indemnité de retard prévue dans l'acte notarié de vente du 11 mars 2021 au motif qu'aucun nouveau procès-verbal de réception de travaux n'aurait été signé entre parties pour valider l'achèvement des travaux et qu'il incomberait dès lors au

notaire de procéder au virement à son profit du montant précité de 46.850.- euros conformément aux stipulations de l'acte notarié de vente du 11 mars 2021.

Par courrier de son ancien mandataire du 8 décembre 2021, la société SOCIETE1.) s'est adressée au notaire Maître PERSONNE2.) pour lui faire parvenir le courrier de mise en demeure tel qu'adressé à PERSONNE1.) en les termes suivants :

« […] *L'acte notarié prévoit sous son titre « NANTISSEMENT-CONVENTION DE SEQUESTRE » qu'une partie du prix de vente à savoir la somme de 46.850 € serait séquestrée sur l'un des comptes de l'étude de Maître PERSONNE4.) aux fins de garantir l'achèvement des travaux.*
Les travaux à réaliser sont repris en détail dans un échange de mails entre parties en date du 24 février 2021.
La réception des travaux a eu lieu en date du 9 juillet 2021 et a fait l'objet de 3 réserves de votre part à savoir :
1) Sous-sol :
Absence de la réalisation et p[o]*se d'un escalier incorporant rails de descente pour les poubelles situées entre le rez-de-chaussée et la cave.*
2) Étanchéité du bâtiment :
Absence de la pierre bleue de seuil, de la porte-fenêtre de l'appartement du premier étage donnant sur la terrasse.
Pierre bleue de seuil sur mesure garantissant l'étanchéité entre extérieur et intérieur.
3) Fuites immeuble voisin dernier étage
Cf : acte notarié signé en date du 11 mars 2021 « problème de fuite de l'immeuble voisin au niveau de la soudure du cheneau et de la toiture » (façade arrière gauche de la résidence).

Quant aux réserves mentionnées sous les points 1) et 2), je joins en annexe à la présente pour en faire partie intégrante, deux photos justifiant la pose de pierre bleue de seuil au niveau de la porte-fenêtre de l'appartement du premier étage ainsi qu'une photo justifiant de la réalisation de l'escalier incorporant un rail de descente pour les poubelles situées entre le rez-de-chaussée et la cave.
Il échet partant d'acter par la présente la levée des deux premières réserves étant précisé que la première réserve a été levée en date du 30 juillet 2021 et la seconde réserve en date du 14 septembre 2021.
Quant à la troisième réserve mentionnée dans le cadre du procès-verbal de réception, il ressort du rapport établi par l'expert de l'assurance SOCIETE2.) de ma mandante, que la fuite d'eau au niveau de la couverture voisine côté façade arrière constitue un ancien sinistre qui perdure depuis plusieurs années.
L'origine du sinistre provenant de la toiture voisine qui est antérieure à l'achat de l'immeuble par ma mandante et partant de l'acte de vente notarié du 11 mars 2021 est sans aucun lien avec les travaux réalisés.
L'infiltration provenant de la toiture voisine constitue, en outre, un problème qui affecte une partie commune de l'immeuble sans préjudicier votre partie privative et ne saurait dès lors constituer une réserve légitime dans votre chef déchargeant ainsi également ma mandante de toute responsabilité à ce titre.

Je vous invite, partant, respectivement le syndic de la copropriété, à agir conte le voisin afin qu'il entreprenne les travaux nécessaires en vue de remédier à cette situation.
Je vous mets, dès lors, formellement en demeure d'intervenir auprès du Notaire, Maître PERSONNE4.)R afin de lui confirmer votre accord à ce que le montant de 46.850 € soit libéré entre les mains de ma mandante à défaut de quoi je me verrai contraint d'agir judiciairement à votre encontre de ce chef. »

Par courrier d'avocat du 24 mars 2022, PERSONNE1.) a réitéré sa demande à se voir verser le montant de 46.850.- euros, constituant une garantie à première demande stipulée en sa faveur.

Par courrier de son ancien mandataire du 25 mars 2022, la société SOCIETE1.) s'est formellement opposée au versement du montant précité de 46.850.- euros à PERSONNE1.) au regard notamment de ses contestations émises dans son courrier du 8 décembre 2021 adressé à PERSONNE1.).

S'ensuivirent alors plusieurs échanges de courriers entre les parties.

Par courrier du 12 avril 2022, Maître PERSONNE2.) a indiqué « *que les fonds ne pourront être débloqués qu'avec un accord des deux parties ou une décision judiciaire en ce sens. L'autre partie s'opposant formellement au déblocage des fonds, il ne m'appartient pas de trancher le litige existant entre vous* », tout en précisant dans son courrier subséquent du 12 mai 2022 ce qui suit : « *le litige entre les parties porte sur la réalisation même des travaux. Je ne suis pas en mesure de juger si ces travaux ont été exécutés ou s'ils sont réalisables.*
Je vous confirme que les fonds [n]*e seront pas débloqués sans l'accord des deux parties ou sans une décision judiciaire.* »

Suivant un jugement commercial du DATE1.) 2023, la société SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite.

Par exploit d'huissier de justice du 18 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à Maître PERSONNE2.) et à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège afin de voir constater que l'achèvement des travaux n'a pas eu lieu dans le délai de 100 jours tel que prévu dans l'acte notarié de vente n° NUMERO4.) du 11 mars 2021, et partant de voir :

i. condamner, sur la base de l'obligation de paiement à première demande stipulée dans le contrat de vente, Maître PERSONNE2.) à lui payer le montant de 46.850.- euros, dans un délai de sept jours à partir de la signification du présent jugement et assortir cette condamnation d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard, « *cette astreinte n'étant pas à assortir d'un plafond* », et ce pour garantir l'exécution de la condamnation,
ii. au besoin, et seulement pour le cas où une telle condamnation devait être le préalable nécessaire à la condamnation demandée sous « *i.* », condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 46.850.- euros au titre des

indemnités de retard conventionnellement fixées dans le contrat entre parties, dès lors que les travaux n'ont pas été achevés dans un délai de 100 jours à partir du 31 juillet 2021,

iii. condamner Maître PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement de la somme de 872,82 euros, augmentée au cours de la procédure à 1.625,95 euros, correspondant aux intérêts légaux échus depuis le 9 novembre 2021, date à laquelle le montant de 46.850.- euros est devenu exigible et avait été demandé par PERSONNE1.), jusqu'au 14 octobre 2022, date à laquelle les intérêts ont été provisoirement arrêtés, au dernier stade de la demande, et

iv. condamner Maître PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) *in solidum*, sinon chacune pour le tout, au paiement des intérêts légaux à partir du 15 octobre 2022, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) demande également à voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, Maître PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, qui affirme en avoir fait l'avance, en sus de l'exécution provisoire du présent jugement.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-07929 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 26 mai 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 1er juillet 2025, 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 9 octobre 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.)

Selon le dernier état de ses prétentions, compte tenu de l'état de faillite de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) demande à voir dire que le montant de 46.850.- euros par elle déposé entre les mains du notaire Maître PERSONNE4.) au titre du séquestre, lui sera remis conformément au *point i.* de sa demande telle qu'elle figure dans le dispositif

de son acte d'assignation, sinon voir constater que le prédit montant de 46.850.- euros constitue une garantie financière et un gage, lequel devra lui être remis « *alors qu'elle dispose d'une créance de 46.850,00 € à l'encontre de la société SOCIETE1.) en faillite* ».

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir que les réserves émises dans le cadre de la réception des travaux n'auraient pas été levées à la date du 31 juillet 2021, date limite pour l'achèvement des travaux.

Elle explique que suite à la signature du procès-verbal de réception avec réserves, la société SOCIETE1.) n'aurait plus repris contact avec la requérante et ne se serait pas non plus rendue sur les lieux pour lever lesdites réserves.

Dans la mesure où les travaux n'auraient pas été achevés au jour du prononcé de la faillite de la société SOCIETE1.), il serait indiscutable que le montant réclamé par PERSONNE1.) serait dû.

Il découlerait par ailleurs d'un rapport d'expertise du Cabinet d'expertise SOCIETE3.) du 1er août 2022 que l'escalier menant aux sous-sols ne serait pas conforme aux règles de l'art et que « *les rails de guidage et la conception de l'escalier ne permettent pas d'accomplir ces tâches et donc de jouir du local poubelles et du local vélo comme tel* ».

En outre, l'expert aurait constaté que les cloisons et les maçonneries d'agglos n'auraient pas été exécutées suivant les plans de construction.

En ce qui concerne le point 3. du procès-verbal de réception de travaux avec réserves intitulé « *Fuite immeuble voisin dernier étage* » (cf. pièce n° 2), PERSONNE1.) fait valoir que la non-conformité des travaux découlerait d'un rapport d'expertise SOCIETE4.) du 20 octobre 2021 qui aurait constaté que l'origine de l'infiltration au niveau de l'appartement situé au 2ème étage de la résidence sise à ADRESSE6.) proviendrait d'infiltrations par façade et que : « [l]*'ouverture entre les façades des 2 bâtiments permet à l'eau de s'infiltrer dans les murs. Le raccord entre la tôle de rive sur la toiture de l'annexe et la façade de la maison voisine présente également une ouverture permettant à l'eau de s'infiltrer* ».

Par ailleurs, le rapport d'expertise SOCIETE5.) datant du 3 mars 2022, confirmerait les constatations faites par le bureau d'expertise SOCIETE4.).

PERSONNE1.) fait ensuite valoir que le syndic de la copropriété aurait dû faire appel à plusieurs entreprises pour des travaux de façade et de toiture, travaux qui auraient cependant fait partie des travaux à terminer par la société SOCIETE1.).

Les travaux dont question n'auraient d'ailleurs été achevés que récemment, tel que l'en attesterait une facture finale émise par la société à responsabilité limité SOCIETE6.) S.à r.l. en date du 20 avril 2024.

Les photos versées en cause illustreraient clairement que l'infiltration se serait résorbée et serait actuellement réparée, de même que l'état désastreux de la toiture et de l'étanchéité du bâtiment.

À cet égard, PERSONNE1.) relève que suivant le tableau annexé à l'acte notarié litigieux, la société SOCIETE1.) aurait dû procéder à un « *contrôle de l'infrastructure étanchéité du bâtiment ainsi que la couverture* », ce qu'elle n'aurait jamais fait.

Ces travaux de couverture auraient finalement été effectués par la société SOCIETE7.), ce afin de rendre la toiture étanche. Ces travaux se seraient chiffrés à la somme de 16.709,99 euros, à charge de la copropriété.

PERSONNE1.) fait également valoir que le syndicat des copropriétaires aurait été contraint d'exposer une somme de 21.929,99 euros afin de remédier aux travaux d'étanchéité et de toiture, travaux qui auraient dû être effectués par la société SOCIETE1.) suivant ses engagements contractuels pris envers la requérante.

Face au moyen adverse d'irrecevabilité de la demande en condamnation pour se heurter au principe d'ordre public de l'arrêt / la suspension des droits individuels en matière de faillite tel que soulevé par Maîtres Marguerite Ries et Yann Baden, curateurs de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) réplique qu'elle ne solliciterait, dans le cadre de la présente instance, à titre principal que la condamnation du notaire au paiement du montant séquestré entre ses mains, demande qui ne nécessiterait aucunement une condamnation de la société SOCIETE1.).

Subsidiairement, si une telle condamnation à l'encontre de la société SOCIETE1.) devait être nécessaire, PERSONNE1.) estime qu'il serait toujours loisible au tribunal de fixer la créance de PERSONNE1.) envers la société SOCIETE1.) à hauteur du montant demandé et ensuite d'ordonner le transfert des fonds se trouvant entre les mains du notaire.

Il s'ensuivrait que le moyen d'irrecevabilité ne serait pas fondé.

En ce qui concerne plus particulièrement le bien-fondé de la demande dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE2.), PERSONNE1.) fait plaider qu'il serait un fait qu'aucun « *Achèvement des Travaux* » ne serait intervenu endéans les 100 jours calendaires à compter du délai conventionnellement stipulé pour l'achèvement des travaux. Comme le séquestre aurait donc pris fin à cette date, la question de la propriété des fonds serait définitivement tranchée à cette date.

Si en principe, et aux vœux de l'article 1956 du Code civil, le séquestre prend fin dès lors qu'un jugement aura tranché la question de savoir quelle personne devra l'obtenir, il y aurait toutefois lieu de constater qu'en l'espèce, les parties auraient voulu déroger à cette règle en stipulant que PERSONNE1.) peut demander la libération sans avoir à obtenir un jugement et que le notaire doit s'exécuter sur première demande.

Par conséquent, PERSONNE1.) disposerait d'une garantie autonome supplémentaire pour obtenir le paiement, dès lors qu'elle n'aurait, en principe, pas été contrainte d'intenter une action judiciaire pour faire constater son droit sur la chose donnée en séquestre.
L'obligation de la remise de la chose s'appuierait donc sur les principes de la garantie à première demande, de sorte qu'il aurait en tout état de cause incombé au notaire de s'exécuter à première demande ; les parties s'étant déclarées d'accord, dans l'acte de séquestre, que le notaire remette la chose à PERSONNE1.) à première demande.

Contrairement aux assertions adverses, les fonds sous séquestre n'appartiendraient pas à la société SOCIETE1.) et ne devraient en aucun cas intégrer la masse de la faillite ; le séquestre conventionnel obligeant le dépositaire, même en redressement judiciaire, à rendre la chose contentieuse déposée entre ses mains à la personne qui sera jugée devoir l'obtenir, sans qu'il y ait lieu à concours entre les créanciers de ce déposant.

Compte tenu de ce qui précède, il aurait donc incombé à Maître PERSONNE2.) de s'exécuter sans analyser plus en détail si l'« *Achèvement des travaux* » est intervenu endéans le délai des 100 jours.

En l'espèce, il serait évident que cet « *Achèvement* » ne se serait pas réalisé selon les conditions de fond et de forme stipulées par les parties dans l'acte notarié de vente.

À titre subsidiaire, pour le cas où le montant mis sous séquestre devait intégrer le patrimoine de la société SOCIETE1.), il y aurait alors lieu de constater que les fonds déposés sur le compte du notaire constituent un gage au profit de PERSONNE1.) ; l'intitulé de l'acte notarié indiquant clairement « *Nantissement* ».

En pareil cas, le montant remis entre les mains du notaire « *constitue l'avoir nanti au profit de Mme PERSONNE5.)* », de sorte que conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière, le notaire instrumentant aurait, là encore, dû s'exécuter sur première demande de PERSONNE1.).

De surcroît, en application de l'article 30 (4) de la loi du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière, PERSONNE1.) pourrait demander l'exécution de son gage hors toute procédure liée à la faillite et elle ne serait donc pas obligée de faire une quelconque déclaration de créance dans le cadre de la procédure de faillite, tel que soutenu par les curateurs.

Si par impossible le gage ne devait pas être soumis à cette loi, il y aurait tout de même lieu de constater que les fonds séquestrés ne sauraient intégrer l'actif de la faillite. En effet, selon l'article 542 du Code de commerce, les créanciers du failli qui seront valablement nantis de gages, ne seront inscrits dans la masse que pour mémoire.

En ce qui concerne la demande formulée à titre subsidiaire à l'encontre de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) fait plaider qu'il incomberait à celle-ci de prouver l'exécution des travaux suivant le mode de preuve fixé conventionnellement entre parties dans la

clause intitulé « *SOCIETE8.)* » de l'acte de vente, à savoir moyennant la production d'un procès-verbal de réception sans réserve.

En l'occurrence, les travaux tels que repris en annexe de l'acte notarié de vente, ne seraient toujours pas terminés, à savoir : la réfection de l'étanchéité de la toiture de la terrasse, des travaux de maçonnerie dans la cave (cf. email du 9 mars 2021 annexé à l'acte de vente indiquant « *renforcement de l'escalier* [à lire : de la cave] *et solution pour la manutention des poubelles* »), ainsi que la révision de la fuite du chéneau (cf. email du 9 mars 2021 annexé à l'acte de vente indiquant : « *notre assurance prend en charge le problème de fuite de l'immeuble voisin au niveau de la soudure du chéneau et de la toiture* »).

PERSONNE1.) conteste en tout état de cause l'affirmation de la société SOCIETE1.) suivant laquelle les réserves figurant dans le procès-verbal de réception des travaux du 29 juillet 2021, telle que le « *problème de fuite de l'immeuble voisin au niveau de la soudure du cheneau et de la toiture* », aient été levées.

De l'aveu même de la société SOCIETE1.), les travaux n'auraient pas été achevés à la date butoir, la pierre bleue du seuil au niveau de la porte-fenêtre, garantissant l'étanchéité, n'ayant toujours pas été posée à cette date, de sorte que le montant réclamé serait en tout état de cause dû.

<u>Maître PERSONNE2.)</u>

Maître PERSONNE2.) fait valoir qu'il résulterait des courriers échangés de part et d'autre que PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) sont en désaccord en ce qui concerne la question de savoir si les travaux prévus, furent ou non réalisés.

Elle estime que les dispositions telles que figurant dans l'acte notarié de vente ne seraient pas à qualifier de « *garantie à première demande* » dès lors qu'elles sont stipulées sous l'intitulé « *NANTISSEMENT CONVENTION DE SEQUESTRE »* et non *« GARANTIE A PREMIERE DEMANDE* » et se rallie sur ce point aux conclusions prises par les curateurs de la société SOCIETE1.).

Tout en soulignant qu'il ne lui appartient pas de prendre position quant au fond du litige se muant entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), Maître PERSONNE2.) conteste la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) pour autant qu'elle est dirigée à son encontre.

<u>Maîtres Yann BADEN et Marguerite RIES, en leur qualité de curateurs de la société SOCIETE1.) (ci-après : « les curateurs »)</u>

Les curateurs soulèvent l'irrecevabilité de la demande en condamnation de PERSONNE1.) telle que dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.), en faillite, pour se heurter au principe d'ordre public de l'arrêt / la suspension des droits individuels en

matière de faillite et de son corollaire, à savoir de l'obligation pour le déclarant de produire sa créance sous forme de déclaration de créance dans la procédure de faillite.

Ils donnent à considérer que PERSONNE1.) n'aurait, à ce jour, produit aucune déclaration de créance en relation avec le présent litige dans le cadre de la procédure de faillite.

À titre subsidiaire et pour autant que la demande ne soit pas déclarée irrecevable, les curateurs rappellent que le jugement déclaratif de faillite a pour conséquence que le tribunal ne peut pas prononcer une condamnation de payer à l'encontre de la société en faillite, mais uniquement statuer sur l'existence et l'importance d'une éventuelle dette de la société SOCIETE1.).

L'admission de la créance au passif de la faillite et la détermination du caractère privilégié ou non de cette créance relèveraient de la compétence exclusive du tribunal ayant prononcé la faillite.

En tout état de cause, le cours des intérêts de la créance non garantie par un privilège, par un nantissement ou par une hypothèque, serait arrêté à l'égard de la masse à partir du jugement déclaratif de faillite.

Quant au fond du litige, les curateurs contestent que la demande de PERSONNE1.) puisse s'analyser en une garantie à première demande.

Suivant la définition donnée, la garantie à première demande supposerait que la volonté de s'engager à première demande soit exprimée dans l'acte de garantie et que le garant se soit engagé, non pas à se substituer au débiteur principal, auquel cas l'acte est un cautionnement, mais à fournir une somme d'argent.

Il résulterait cependant clairement de cette définition que la convention à laquelle PERSONNE1.) se réfère ne constituerait pas une garantie à première demande. En effet, l'acte notarié de vente « *dont est issue la convention invoquée par PERSONNE1.)* », contiendrait uniquement deux parties à l'acte, à savoir PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) ; le notaire instrumentaire n'étant quant à lui pas partie à cet acte.

Par ailleurs, même à supposer que le notaire devait être considéré comme partie à l'acte, il ne résulterait d'aucune disposition de la convention litigieuse que le notaire se soit engagé sur son patrimoine propre ; le notaire étant uniquement le dépositaire des minutes.

Il n'y aurait donc pas de garantie à première demande au sens de la jurisprudence, de sorte que la demande de PERSONNE1.) serait à abjuger sur cette base.

Le notaire instrumentaire n'étant pas partie à l'acte notarié, Maître PERSONNE2.) ne serait donc débitrice d'aucune obligation directe à l'égard de PERSONNE1.).

Le cas échéant, Maître PERSONNE2.) serait uniquement à considérer comme détentrice d'argent de tiers dont le titulaire de principe serait la société SOCIETE1.).

Il résulterait de ce qui précède que PERSONNE1.) aurait introduit à tort une demande en paiement, quelle que soit sa nature, à l'encontre de Maître PERSONNE2.).

En tout état de cause, les curateurs estiment que la convention litigieuse ne mettrait pas les fonds hors masse. En effet dès lors que le notaire instrumentaire ne serait pas une partie à l'acte, il n'y aurait donc pas de convention de séquestre et les fonds reviendraient de droit à la société SOCIETE1.) et devraient partant intégrer la masse de la faillite.

Les développements de PERSONNE1.) en ce qui concerne l'application de la loi du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière seraient inopérants alors que cette loi ne viserait pas les conventions de séquestre.

La convention entre parties n'étant pas non plus une convention de gage, les règles du gage ne seraient pareillement pas applicables.

En ce qui concerne les travaux litigieux, les curateurs indiquent n'avoir aucune information personnelle et directe sur ce point, de sorte qu'ils ne peuvent dès lors que réitérer les contestations émises à cet égard par la société SOCIETE1.) avant sa faillite, telles qu'elles figurent dans un courrier de mise en demeure adressé à PERSONNE1.).

Dans la mesure où les explications du mandataire de la société SOCIETE1.) figurant dans le courrier de mise en demeure précité seraient corroborées par celles d'un représentant de la société SOCIETE1.) indiquant ce qui suit :

« *-La première réserve « sous-sol laquelle concerne l'absence de réalisation et la pose d'un escalier incorporant rail de descente pour les poubelles situées entre le rez-de-chaussée et la cave, a été levée le 30 juillet 2021 et une main courante (non prévue dans le détail des travaux à effectuer) pour sécuriser cet escalier a été mise en place ce 16 septembre 2021. Cette réserve est donc totalement levée. (Photo 2 en annexe).*
-Quant à la deuxième réserve « étanchéité du bâtiment », relative à l'absence de la pierre bleu de seuil de la porte-fenêtre de l'appartement du 1er étage donnant sur la terrasse et garantissant l'étanchéité entre extérieur et intérieur, la mise en place d'une pierre bleue de seuil sur mesure a été levée le 14 septembre 2021. Il est ici précisé que cette réserve ne figure pas dans le descriptif des travaux à effectuer dans le courriel du 24 février 2021 (photo I en annexe), de sorte que cette réserve n'est dès lors pas recevable.
-La troisième réserve « fuite immeuble voisin dernier étage » concerne le problème de fuite de l'immeuble voisin au niveau de la soudure du chéneau et de la toiture. Courant mars 2021, le propriétaire nous a confirmé oralement ne pas vouloir agir sur ce problème. En juin 2021, Monsieur PERSONNE6.), expert chez SOCIETE9.) qui est notre assureur SOCIETE2.), est venu constater la fuite. Son constat est sans appel, la fuite est bien antérieure au démarrage des travaux, la SOCIETE10.) ne prendre donc pas en charge la réfection. (En pièce jointe le rapport de l'expert) et (photo 3 en annexe). Cette réserve n'est pas recevable.

Partant de ces constats, les réserves dites « techniques » ont toutes été levées et l'ensemble des travaux prévus ont été réalisés endéans les délais »,

PERSONNE1.) ne disposerait d'aucune créance à l'égard de la société SOCIETE1.) de sorte que sa demande dirigée sur base de la convention dite de nantissement/séquestre, serait à rejeter.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes de PERSONNE1.), les curateurs demandent la condamnation de la requérante à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

3. Motifs de la décision

- *quant à la demande en paiement de PERSONNE1.)*

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application de ces principes directeurs, il incombe donc à PERSONNE1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve de l'existence d'une créance détenue à l'égard de la société SOCIETE1.) en vertu de l'acte notarié de vente du 11 mars 2021.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

Par ailleurs, il résulte des articles 1156 et suivants du même code consacrés à l'interprétation des conventions, notamment, que si l'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes, il n'est cependant pas permis aux juges, lorsque les termes d'une convention sont clairs et précis, de dénaturer les obligations qui en résultent et de modifier les stipulations qu'elle renferme. Enfin, dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

En l'espèce, par acte notarié de vente du 11 mars 2021, la société SOCIETE1.) a vendu à PERSONNE1.) un appartement sis au premier étage d'un immeuble, acquis par la société SOCIETE1.) suivant un acte notarié du 30 octobre 2019 et soumis au régime de la copropriété suivant un acte notarié du 19 février 2021, pour le prix de 369.000.- euros.

Aux termes de la « *SOCIETE8.)* » :

« *La partie venderesse s'engage vis-à-vis de la partie acquéreuse à effectuer les travaux repris dans un mail du 24 février 2021, qui restera annexé aux présentes pour être formalisé avec elles.*
Les Travaux seront achevés au plus tard le 31 juillet 2021, étant précisé que l'accès à l'appartement devra être systématiquement donné aux artisans par l'Acquéreuse, pour la réalisation des travaux mentionnés aux présentes. Tout retard accusé dans l'achèvement des travaux dus à l'inaccessibilité de l'appartement ne sera pas soumis aux pénalités de retard prévues aux présentes.
L'achèvement des travaux s'entend ici de la réalisation complète des Travaux sans défaut(s) de conformité et sans malfaçon(s), qu'elles soient substantielles ou non substantielles endéans le Délai.
Ce n'est qu'en cas de procès-verbal de réception dûment signé sans réserves qu'il pourra être considéré qu'il y a bien Achèvement.
La partie Venderesse s'était initialement engagée à réaliser les Travaux pour le 28 février 2021. Ces travaux n'étant pas réalisés au jour des présentes, il en résulte un dommage pour la partie Acquéreuse. Si les Travaux ne sont pas achevés au sens repris ci-dessus endéans le délai, la partie Venderesse devra une indemnité de 100 euros par jour de retard, payable à première demande.
Le Délai ne pourra pas être prolongé ni suspendu ou interrompu pour quelle que cause que ce soit, sauf cas de force majeure étant entendu d'une part que concernant les intempéries, seules les intempéries exceptionnelles qui empêchent effectivement la réalisation des travaux pourraient constituer une force majeure et d'autre part que, seule la déclaration gouvernementale de mise à l'arrêt du secteur de la construction pourrait constituer un cas de force majeure dans le contexte de la pandémie actuelle. »

L'acte notarié du 11 mars 2021 stipule ensuite sous l'intitulé « *CONVENTION DE SEQUESTRE* », ce qui suit :

« *La partie acquéreuse verse à la date des présentes la somme de QUARANTE-SIX-MILLE HUIT CENT CINQUANTE EUROS (46.850.-) prélevée sur le prix de la vente sus-mentionné, sur l'un des comptes de l'étude de Maître PERSONNE4.) et autorise le notaire soussigné à bloquer ladite somme sur un des comptes précités aux fins de garantir l'Achèvement des Travaux.*

Le séquestre sera entièrement libéré entre les mains de la partie Venderesse en cas d'Achèvement des Travaux endéans le Délai sur présentation au notaire soussigné d'un procès-verbal de réception dûment signé sans réserves tel que précisé Supra dans la Clause particulière.

Pour le cas où il n'y a pas d'Achèvement des Travaux endéans le Délai, l'indemnité précitée de CENT EUROS (100.-) par jour de retard sera imputée sur le montant du

séquestre et libéré entre les mains de la partie acquéreuse sans que la partie Venderesse ne puisse s'y opposer.

La computation des jours de retard se fera jusqu'à notification écrite par lettre recommandée au notaire soussigné d'un procès-verbal d'Achèvement des Travaux (la date à laquelle est avisé le courrier fera cour[ir] *le délai) sinon jusqu'à instruction conjointe de la partie Acquéreuse et de la partie Venderesse au notaire soussigné de faire cesser la computation précitée.*
Pour le cas où aucun Achèvement des Travaux n'est intervenu endéans les 100 jours calendaires à partir du dépassement du Délai, la somme mise en séquestre sera totalement libérée entre les mains de la partie Acquéreuse à première demande. »

Il résulte des termes clairs et précis de l'acte notarié de vente du 11 mars 2021, d'une part que la partie venderesse s'est engagée à effectuer des travaux d'achèvement repris dans un courrier annexé à l'acte notarié de vente, pour le 31 juillet 2021 au plus tard et qu'à la sûreté des engagements d'achèvement, les parties ont convenu de séquestrer le montant de 46.850.- euros prélevé sur le prix de vente jusqu'à la justification de l'achèvement des travaux moyennant présentation d'un procès-verbal de réception sans réserve à la date convenue ; la société SOCIETE1.) affectant spécialement à titre de nantissement ledit montant au profit de PERSONNE1.).

L'acte de vente stipule également qu'à défaut d'exécution endéans les 100 jours calendaires à partir du dépassement du délai précité, le notaire soussigné versera ledit montant de 46.850.- euros à PERSONNE1.) sur première demande.

Il est constant en cause qu'en date du 29 juillet 2021, les parties ont signé un procès-verbal de réception, comportant les réserves suivantes :

« *-Sous-sol : absence de la réalisation et pose d'un escalier incorporant rail de descente pour les poubelles situé entre le rez-de-chaussée et la cave ;*
-Étanchéité du bâtiment : absence de la pierre bleue de seuil, de la porte-fenêtre de l'appartement du 1er étage donnant sur la terrasse - pierre-bleue de seuil sur mesure garantissant l'étanchéité entre l'extérieur et l'intérieur ;
-Fuite immeuble voisin dernier étage : cf. acte notarié signé en date du 11 mars 2021 : « problème de fuite de l'immeuble voisin au niveau de la soudure du cheneau et de la toiture » (façade arrière gauche de la résidence) ».

En l'espèce, la société SOCIETE1.) soutient que la première réserve aurait été levée en date 30 juillet 2021 et la seconde en date du 14 septembre 2021 et quant à la troisième réserve, elle prétend que cette réserve relative à une fuite d'eau ne saurait lui être imputable en ce qu'elle résulte d'un sinistre provenant de la toiture voisine qui est antérieur à l'acte de vente notarié du 11 mars 2021, partant sans lien avec les travaux réalisés par la société SOCIETE1.).

Or, il résulte d'un courrier électronique annexé à l'acte notarié de vente du 11 mars 2021 que parmi les travaux à réaliser par la société SOCIETE1.) figure « *le problème de fuite*

de l'immeuble voisin », en ce qu'il y est précisément indiqué que « *notre assurance prend en charge le problème de fuite de l'immeuble voisin au niveau de la soudure du chéneau et de la toiture* », de sorte que les contestations de la société SOCIETE1.) à cet égard tombent à faux.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas entrepris les travaux en lien avec la fuite de l'immeuble voisin tels que figurant dans le procès-verbal de réception avec réserves du 29 juillet 2021.

En l'occurrence, force est de constater que non seulement la date butoir du 31 juillet 2021 pour la présentation d'un procès-verbal de réception sans réserve a été dépassée, mais l'achèvement des travaux n'est pas non plus intervenu endéans les 100 jours calendaires à compter du 31 juillet 2021.

Il découle de ces développements que tant l'existence de retards d'achèvement – la fourniture de la pierre-bleue de seuil sur mesure ayant eu lieu au courant du mois de septembre 2021 – que la persistance d'inachèvements ont été rapportés à suffisance de droit.

Au regard de ces éléments, les conditions à voir libérer le montant séquestré au profit de PERSONNE1.) sont remplies.

Il y a partant lieu d'ordonner à Maître PERSONNE2.) de libérer intégralement le montant de 46.850.- euros au profit de PERSONNE1.).

Le montant de 46.850.- euros s'analyse comme étant une clause pénale séquestrée auprès du notaire instrumentant.

La jurisprudence définit la clause pénale comme une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts redus indépendamment de la question de consistance, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties (cf. CA, 29 octobre 1997, n° 17996).

L'article 1152 du Code civil dispose que lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter payera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte, ni moindre.

La demande de PERSONNE1.) à voir condamner Maître PERSONNE2.) au paiement de la somme de 1.625,95 euros, correspondant aux intérêts légaux échus depuis le 9 novembre 2021, est, partant, à déclarer non fondée.

Quant à l'astreinte, le tribunal rappelle que l'astreinte est définie comme une condamnation pécuniaire prononcée par le juge et destinée à vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant en l'amenant à s'exécuter rapidement par crainte de se voir infliger une condamnation pécuniaire (cf. Encyclopédie Dalloz, V ° Astreinte, n ° 1).

L’astreinte constitue donc un moyen de forcer le condamné à l’exécution de la condamnation. L’astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s’ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur récalcitrant, par la menace d’une augmentation progressive de sa dette d’argent, l’exécution en nature d’une obligation supposant son fait personnel (cf. TAL, 4 octobre 2019, n° TAL-2018-02086).

La condamnation à une astreinte est facultative et relève du pouvoir d’appréciation du juge. Celui-ci dispose de la plus grande liberté d’appréciation en ce qui concerne la fixation du montant de l’astreinte, qui doit être fixée en fonction de la nature et des circonstances de la cause, notamment des ressources et du comportement du débiteur, et doit avoir un effet dissuasif suffisant (cf. Chronique, Journal des Tribunaux 1980, p. 312 ; TAL, 23 octobre 2018, n° TAL-2018-00096).

En l’occurrence, il n’y a pas lieu d’assortir l’injonction donnée à Maître PERSONNE2.) de verser le montant de 46.850.- euros au profit de PERSONNE1.) d’une astreinte, alors que le tribunal ne saurait d’ores et déjà anticiper la récalcitrance de celle-ci à ce faire.

Le tribunal ayant fait droit à la demande principale de PERSONNE1.) en obtention du montant séquestré auprès du notaire, sa demande subsidiaire telle que formulée à l’égard de la société SOCIETE1.), en faillite, est donc devenue sans objet, de même que les moyens d’incompétence et d’irrecevabilité tenant aux règles de la faillite.

- *quant aux demandes accessoires*

PERSONNE1.) réclame également une indemnité de procédure sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

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

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

L’application de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 120/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

En l’espèce, PERSONNE1.) n’établit pas l’iniquité requise sur base de cette disposition, de sorte que sa demande en allocation d’une indemnité de procédure n’est pas fondée.

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, tel le cas en l'espèce, 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 (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune de ces conditions ne se trouve remplie de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) tendant à l'exécution provisoire du présent jugement.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de mettre les frais et dépens de la présente instance à charge de la masse de la faillite de la société SOCIETE1.), avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale de PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de Maître PERSONNE2.),

la dit partiellement fondée,

partant, ordonne à Maître PERSONNE2.) de libérer intégralement le montant de 46.850.- euros au profit de PERSONNE1.),

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette injonction d'une astreinte,

déboute PERSONNE1.) pour le surplus,

dit la demande subsidiaire de PERSONNE1.) telle que dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., en faillite, sans objet,

dit la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée et en déboute,

met les frais et dépens de la présente instance à charge de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. avec distraction au profit de Maître Pierre GOERENS, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.