

**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement Civil (IIIe chambre)  
2025TALCH03/00060**

Audience publique du mardi, vingt-cinq mars deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-06907

Composition :

Christian SCHEER, vice-président,  
Marc PUNDEL, premier juge,  
Vicky BIGELBACH, juge-déléguée,  
Chantal KRYSATIS, greffier.

**E N T R E :**

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

2) la société en commandite spéciale, société d'investissement à capital variable- Fonds d'investissement alternatif réservé SOCIETE2.), SICAV-RAIF, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son associé commandité gérant en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

**appelantes** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 12 août 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée PwC Legal SARL, établie et ayant son siège social à L-2182 Luxembourg, 2, rue Gerhard Mercator, inscrite à la liste V du barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B169476, représentée pour la présente procédure par Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.), et son épouse,  
2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),  
3) Maître Jacques KESSELER, notaire, demeurant professionnellement à L-4779  
Pétange, 4, rue Robert Schuman,  
**intimés** aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER,  
sub 1) et 2) comparant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, demeurant à  
Howald,  
sub 3) ne comparant pas.

---

**F A I T S:**

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-06907 du rôle fut appelée à l'audience de vacion de mardi, 3 septembre 2024, lors de laquelle elle fut renvoyée à la troisième chambre à l'audience publique du mardi, 17 septembre 2024 pour fixation pour plaidoiries. A l'audience du 17 septembre 2024, l'affaire fut fixée au 28 janvier 2025 pour plaidoiries. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Serge HOFFMANN, avocat à la Cour, comparant pour les parties appelantes, fut entendu en ses moyens.

Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, comparant pour les parties intimées PERSONNE1.) et PERSONNE2.), répliqua.

Maître Jacques KESSELER ne comparut ni en personne, ni par mandataire.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du mardi, 25 mars 2025 le

## **J U G E M E N T Q U I S U I T :**

Par exploit d'huissier du 2 novembre 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) ont donné citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après SOCIETE1.)), à la société en commandite spéciale SOCIETE2.) (ci-après SOCIETE2.)) et à Maître Jacques KESSELER, notaire, à comparaître par devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour voir :

- dire nul le contrat de réservation conclu entre les demandeurs et SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en date du 16 septembre 2021 ;
- sinon, subsidiairement, à voir ordonner la résolution dudit contrat du chef des manquements fautifs de SOCIETE1.) et SOCIETE2.) 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 Jacques KESSELER ;
- ordonner à Maître Jacques KESSELER, 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, sous peine de production d'intérêts au taux légal à compter de l'expiration du délai fixé et jusqu'à restitution dudit montant ;
- condamner solidairement, sinon *in solidum* SOCIETE1.) et SOCIETE2.) 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

- ordonner l'exécution provisoire du jugement.

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont soulevé en premier lieu le défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.) au regard du contrat de réservation conclu au seul nom de PERSONNE2.), épouse séparée en biens de ce dernier.

Subsiliairement, elles ont conclu au débouté de l'ensemble des demandes adverses.

Pour autant que de besoin, elles ont soumis une offre de preuve par témoin.

Elles ont encore sollicité une indemnité de procédure de 2.500.- euros ainsi que la condamnation des parties adverses aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 3 juillet 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a reçu la demande en la pure forme, a dit que PERSONNE1.) n'a pas qualité pour agir et a dit la demande fondée pour le surplus.

Il a prononcé la nullité du contrat préliminaire de réservation du 7 septembre 2021 et a ordonné la restitution du dépôt de garantie de 13.816.- euros déposé entre les mains de Maître Jacques KESSELER, notaire, à PERSONNE2.) dans le mois suivant l'acquisition de force de chose jugée par le jugement, sous peine de voir appliquer des intérêts légaux de retard.

Il a condamné SOCIETE1.) et SOCIETE2.) conjointement à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Il a finalement débouté SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure et les a condamnées conjointement aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 12 août 2024, SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont régulièrement interjeté appel limité contre le prédit jugement.

Par réformation du jugement entrepris, elles demandent à voir dire que le contrat de réservation est valable et à voir autoriser le notaire Jacques KESSELER à verser le dépôt de garantie prévu au contrat préliminaire à SOCIETE1.).

Pour autant que de besoin, elles demandent à voir ordonner au notaire Jacques KESSELER et son clerc de notaire PERSONNE3.) de produire l'échange de courriels et courriers entre le notaire et PERSONNE2.) et/ou PERSONNE1.) et elles formulent une offre de preuve par témoins en ce qu'elles demandent à faire entendre PERSONNE4.) et PERSONNE5.).

Elles réclament une indemnité de procédure pour la première instance de 2.500.- euros et encore une fois de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

Elles demandent finalement la condamnation de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée PWC LEGAL, représentée pour les besoins de la présente instance par Maître Serge HOFFMANN.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) demandent principalement à voir déclarer l'appel irrecevable.

Subsidiairement, ils sollicitent la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

A titre encore plus subsidiaire, ils demandent à voir prononcer la résolution du contrat de réservation aux torts exclusifs des parties intimées et à voir condamner celles-ci, solidairement, sinon *in solidum* à leur restituer la somme de 13.816.- euros.

Ils réclament encore une indemnité de procédure pour l'instance d'appel à hauteur de 3.000.- euros.

Maître Jacques KESSELER n'a pas comparu, ni en personne, ni par mandataire.

L'acte d'appel lui ayant été remis à personne, le présent jugement est réputé contradictoire à l'égard de Maître Jacques KESSELER suivant l'article 79 alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

### **Position des parties**

#### **1. SOCIETE1.) et SOCIETE2.)**

Les parties appelantes exposent que SOCIETE2.) serait propriétaire d'un terrain à bâtir sis à L-ADRESSE5.), sur lequel devait se réaliser le projet immobilier « *ENSEIGNE1.)* ». Dans ce contexte, SOCIETE1.), une société de promotion immobilière faisant partie du groupe SOCIETE2.), en sa qualité de réservant aurait conclu en date du 7 septembre 2021 un contrat de réservation préliminaire avec PERSONNE2.), réservataire et partie acquéreuse quant à un appartement avec cave et parking dans le prédict projet « *ENSEIGNE1.)* » au prix de 832.290.- euros.

Conformément à l'article 10 du contrat de réservation préliminaire, le versement d'un dépôt de garantie égal à 2% du prix de vente, soit le montant de 13.816.- euros aurait été versé le 14 octobre 2021 entre les mains du notaire, Maître Jacques KESSELER.

Le 28 octobre 2021, PERSONNE2.) aurait informé le notaire Jacques KESSELER par écrit que l'acquisition du bien se fera en son nom propre, son mari, PERSONNE1.), intervenant uniquement dans le financement. Le 29 octobre 2021, le clerc de notaire aurait signalé à PERSONNE2.) que les conditions d'ouverture de crédit ne sont pas remplies, rappel qui sera fait le 17 février 2022 et le 14 juin 2022.

PERSONNE2.) aurait régulièrement répondu au notaire que la finalisation était en cours, sans toutefois fournir de preuve concrète que les conditions étaient effectivement remplies, empêchant ainsi la fixation d'une date pour la signature de l'acte de vente.

Pendant tout ce temps, le clerc de notaire aurait essayé de compléter le dossier et de préparer la passation de l'acte.

Le 25 novembre 2022, un courriel aurait été envoyé par SOCIETE1.) au notaire KESSELER indiquant le retrait de PERSONNE2.) de la vente et demandant le versement du dépôt de garantie consigné entre les mains du notaire. Le 28 novembre 2022, un courriel aurait été envoyé à PERSONNE2.) lui demandant de signer une attestation de renonciation concernant la vente initialement conclue.

PERSONNE2.) n'aurait plus répondu à ces courriels sans soulever la nullité du contrat de réservation, ni invoquer de difficulté à déterminer le délai d'exécution des travaux.

Le juge de paix aurait dit à bon droit que PERSONNE1.) n'a pas qualité à agir dans le cadre de cette procédure. Le juge de paix aurait toutefois prononcé à tort la nullité du contrat préliminaire de réservation conclu entre les parties appelantes et PERSONNE2.), en se fondant sur l'article 1601-13 du code civil.

L'article 1601-13 du code civil, quasi identique à l'article 261-15 du code de la construction et de l'habitation français, exigerait certes que le contrat préliminaire spécifie les délais d'exécution des travaux. Or, il serait de principe qu'il n'est pas nécessaire d'indiquer une date d'achèvement, mais seulement la durée des travaux qui ne pourraient de toute façon pas être commencés lors de la réservation.

Le contrat de réservation stipulerait dans son article 7 que les travaux de terrassement commencent au plus tard 6 mois après la signature de l'acte notarié et que la durée maximale des travaux de construction sera de 36 mois à partir du début des travaux. Ainsi, une date limite de 42 mois serait établie.

De plus, l'affirmation selon laquelle le réservataire n'aurait aucun pouvoir pour engager la signature de l'acte, méconnaîtrait la nature de la vente en l'état futur d'achèvement ainsi que le rôle du notaire en tant qu'intermédiaire et officier public.

En effet, le notaire n'interviendrait pas uniquement pour le compte du vendeur, comme en témoignerait le fait que le vendeur n'a pas accès aux échanges entre le notaire et PERSONNE2.).

*« Selon le contrat préliminaire de réservation, le Réservant ou le notaire prendra l'initiative d'inviter le Réservataire à signer l'acte notarié. Cette invitation sera faite avec un préavis de deux semaines, ce qui signifie que le Réservataire sera informé au moins deux semaines à l'avance de la date prévue pour la signature de l'acte. »*

*Il est également précisé que ce délai de préavis de deux semaines peut être modifié si les deux parties, le Réservant et le Réservataire, s'accordent sur un autre arrangement.*

*Cela montre une certaine flexibilité dans le processus et démontre également le pouvoir du Réservataire dans ce processus, contrairement à l'avis du tribunal de première instance. »*

En tout état de cause, ce serait à tort que le juge de paix est arrivé à la conclusion que le prétendu défaut de précision des délais d'exécution bouleverse l'économie entière du contrat alors que conformément à l'article 1601-14 du code civil si le contrat de réservation contient une clause contraire aux règles impératives, seulement cette clause serait réputée non écrite.

Même à supposer que le contrat de réservation soit nul, PERSONNE2.) aurait, par son attitude postérieure à la signature du contrat de réservation, confirmé tacitement l'acte par application de l'article 1338 du code civil. A aucun moment, elle n'aurait contesté sa qualité de réservataire, ni invoqué la nullité du contrat. Au contraire, elle aurait manifesté de l'intérêt pour la passation de l'acte notarié. La nullité du contrat de réservation a été invoquée pour la première fois en mai 2023 par PERSONNE1.).

Finalement, il résulterait d'une interprétation *a contrario* de l'article 1601-13 alinéa 4 du code civil que sauf les cas particuliers y envisagés, le dépôt de garantie peut être conservé par le réservant. En l'espèce, le contrat définitif n'aurait pas été conclu du seul fait de l'acquéreur.

## 2. PERSONNE2.) et PERSONNE1.)

Les parties intimées exposent que l'appel serait à déclarer irrecevable au motif que le dispositif de l'acte d'appel ne précisera pas quelle partie il faudrait entendre par la dénomination le « *réservant* ».

L'appel serait encore à déclarer irrecevable en ce que la demande à voir verser le dépôt de garantie à SOCIETE1.) n'aurait pas d'objet.

En effet, et en application de l'article 1601-13, alinéa 1<sup>er</sup> du code civil, le dépôt de garantie se ferait sur un compte spécial au nom du réservataire. Par conséquent, la demande adverse tendant à voir ordonner au notaire le remboursement des fonds serait sans objet.

S'y rajouteraient que le défaut d'objet de la demande serait également caractérisé par le fait que les parties appelantes ne formulent pas de demande en résolution du contrat de réservation. Aucun acte de vente n'aurait suivi ledit contrat de réservation et actuellement, il ne pourrait pas non plus avoir exécution du contrat de réservation en ce que le lot en question aurait entretemps été acquis par d'autres acheteurs.

En l'absence d'une demande en résolution du contrat de réservation, il ne serait en tout état de cause pas possible de faire droit à la demande des parties appelantes et l'appel serait à déclarer irrecevable.

Quant au fond, ils renvoient aux termes de l'article 1601-13 du code civil, comportant la définition du contrat de réservation, l'indication de la durée du temps nécessaire à l'exécution des travaux y serait imposée.

L'article 7 du contrat litigieux préciserait l'engagement des parties appelantes de construire suivant les plans approuvés par la Commune d'Esch-sur-Alzette, 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.

Quoique la durée des travaux soit fixée, il n'en serait pas moins qu'aucune date, voire qu'aucun délai n'aurait été retenu 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.

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 en l'espèce serait la non-déterminabilité d'une date de commencement des travaux, et non pas d'une date d'achèvement de ceux-ci. Celle-ci ferait défaut faute de précisions données quant à la passation de l'acte notarié de vente.

Cette circonstance entacherait le contrat de réservation de nullité et obligerait à la restitution des fonds consignés entre les mains du notaire aux demandeurs.

Même, à supposer que le tribunal de céans ne retienne pas la nullité du contrat de réservation, ils pourraient toujours prétendre à la restitution du fonds de garantie sur base de l'article 1601-13 du code civil, si le contrat définitif n'était pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire.

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 parties appelantes 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 1382 1383 du même code.

## **Motifs de la décision**

Le tribunal tient à préciser d'emblée que PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'ont pas interjeté appel incident en ce que le juge de paix a décidé que PERSONNE1.) n'a pas qualité à agir.

### 1. Quant à la recevabilité de l'appel

Force est de constater que l'en-tête de l'acte d'appel définit expressément SOCIETE1.) comme le réservant (« *ci-après, le Réservant* »). Par conséquent les parties intimées n'ont pas pu se méprendre sur les qualités du « *réservant* » tel que repris dans le dispositif de l'acte d'appel.

Le moyen d'irrecevabilité est donc à rejeter.

Concernant le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut d'objet de la demande, l'article 1601-13 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil prévoit certes que « *Les ventes prévues aux articles 1601-2 et 1601-3 peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire* », soit PERSONNE2.) en sa qualité de réservataire.

Or, il est constant en cause et résulte expressément de la motivation de l'acte d'appel (page 4) que « *L'article 10 du contrat de réservation préliminaire prévoit le versement d'un dépôt de garantie égal à 2% du prix de vente. Le 14 octobre 2021, le dépôt de garantie d'un montant de 13.816 (treize mille huit cent seize) euros a été versé dans les mains du notaire, Maître Jacques KESSELER* ».

Etant donné que les parties appelantes demandent justement à voir « *autoriser le notaire Jacques KESSELER à verser le dépôt de garantie prévu au contrat préliminaire au Réservant* », il ne saurait y avoir défaut d'objet de la demande sur ce point.

Les parties invoquent encore l'irrecevabilité de l'appel au motif que les parties appelantes ne formuleraient actuellement pas de demande en résolution du contrat de réservation, de sorte que leur demande à voir autoriser le notaire à leur verser le dépôt de garantie serait sans objet.

L'objet de la demande se définit par le but que veut atteindre le demandeur, le profit qu'il entend tirer de sa demande (L'évolution du litige en cours d'instance, Thierry HOSCHEIT, BCFL n° 7).

En l'occurrence, l'objet de la demande des parties appelantes est constitué en ce qu'elles demandent au tribunal de céans à voir « *autoriser le notaire Jacques KESSELER à verser le dépôt de garantie prévu au contrat préliminaire au Réservant* »

La demande visée a donc bien un objet et il s'agit d'une question de fond si la demande est à dire fondée ou à rejeter, question qui sera analysée ci-dessous. Le moyen d'irrecevabilité est donc également à écarter.

Le tribunal tient cependant encore d'emblee à relever que dans leur acte d'appel les parties appelantes demandent à voir « *débouter les parties intimées sub 1) [PERSONNE1.] et 2) [PERSONNE2.] de leur demande en condamnation des Parties Appelantes à restituer la somme de 13.816 euros* »

Toutefois, le jugement n'a pas condamné les parties appelantes à payer au paiement de la somme de 13.816.- euros à titre de restitution du dépôt de garantie mais a « *ordonne la restitution du dépôt de garantie de 13.816 euros déposé entre les mains de Maître Jacques KESSELER, notaire, à PERSONNE2.) dans le mois suivant l'acquisition de force de chose jugée par le présent jugement (...)* ».

Il ressort encore de la page 12 du jugement entrepris : « *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* ».

Le jugement entrepris n'a donc pas condamné les parties appelantes à la restitution du dépôt de garantie mais a ordonné au notaire de ce faire.

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ne sauraient relever appel d'un chef qui n'a pas fait l'objet d'une condamnation en première instance alors que le recours, qui ne met pas en cause la chose jugée en première instance, est irrecevable (DALLOZ, Répertoire civile, Art 2 – Intérêt, n° 466).

Par conséquent, la demande à voir « *débouter les parties intimées sub 1) [PERSONNE1.] et 2) [PERSONNE2.] de leur demande en condamnation des Parties Appelantes à restituer la somme de 13.816 euros* » est à déclarer irrecevable.

## 2. Quant au fond

Suivant le dispositif de l'acte d'appel, les parties appelantes demandent, par réformation du jugement entrepris, au tribunal de céans à :

« *voir recevoir le présent appel en la forme et quant au délai, au fond, le voir dire fondé et justifié,*

*partant, par réformation du jugement entrepris,*

*constater que le contrat de réservation n'est pas nul,*

*au contraire, voir dire que le contrat de réservation est valable,*  
(...)

*voir dire que le Réservant peut conserver le dépôt de garantie,*

*autoriser le notaire Jacques KESSELER à verser le dépôt de garantie prévu au contrat préliminaire au Réservant,*

*décharger les Parties Appelantes de toutes les condamnations prononcées contre elles en première instance,*

*à titre subsidiaire, donner acte aux Parties Appelantes qu'elles offrent de prouver par toutes les voies de droit et notamment par voie d'expertise et par l'audition de témoins ;*

*(...)*

*ordonner tous devoirs de droit requis en la matière,*

*réserver aux Parties Appelantes tous autres droits, dus, moyens et actions et notamment le droit de formuler toute offre de preuve suivant qu'il appartiendra,*

*(...) ».*

Il est de principe que la résolution judiciaire entraîne l'anéantissement rétroactif du contrat, de sorte qu'il y a lieu à répétition de qui ce qui a déjà été exécuté (v. Jurisclasseur, Code civil, Art. 1184, Fasc. 10 : Contrats et obligations, n° 78).

Force est toutefois de constater qu'à aucun moment les parties appelantes ne sollicitent la résolution judiciaire du contrat de réservation aux torts de PERSONNE2.), sinon la nullité. Au contraire, dans le dispositif de l'acte d'appel, tel que précité, elles demandent même expressément à voir dire que le contrat de réservation est valablement maintenu.

Or, en l'absence d'une demande des parties appelantes en résolution, sinon en nullité dudit contrat, la demande en restitution du dépôt de garantie devient sans objet. Soit le contrat est annulé, et dans ce cas il y a lieu, à l'une ou l'autre autre partie, à restitution de ce qui a déjà été exécuté dans le cadre du contrat. Soit, le contrat n'est pas annulé est dans ce cas, il n'y a pas non plus lieu à répétition.

Il en va de même de la demande des parties appelantes consistant à voir « *dire que le Réservant peut conserver le dépôt de garantie* », faute pour les parties appelantes d'avoir formulé une demande en annulation du contrat de réservation.

S'y rajoute encore que cette demande est également dépourvu objet, en ce que les fonds en question ont été déposés par PERSONNE2.) à titre de garantie sur un compte détenu par le notaire KESSLER et non pas sur un compte ouvert au nom du Réservant, soit SOCIETE1.).

SOCIETE1.) ne saurait pouvoir « *conserver* » quelque chose qu'elle n'a au préalable pas détenu.

En l'absence d'avoir formulé une demande en résolution, sinon en nullité du contrat de réservation, leurs demandes tendant à voir « *autoriser le notaire Jacques KESSELER à verser le dépôt de garantie prévu au contrat préliminaire au Réservant* » et à « *voir dire que le Réservant peut conserver le dépôt de garantie* » sont à rejeter pour être dépourvues d'objet.

Dans ces conditions, l'appel est à dire non fondée et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a ordonné la restitution du dépôt de garantie de 13.816.- euros déposé entre les mains de Maître Jacques KESSELER, notaire, à PERSONNE2.) sauf à préciser que telle restitution doit intervenir dans le mois suivant la signification du présent jugement à SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

### 3. Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure, tant par confirmation du jugement entrepris pour ce qui est de la première instance, qu'en ce qui concerne la présente instance d'appel.

Le tribunal renvoie à sa remarque préliminaire ci-dessus en ce que les parties intimées n'ont pas relevé appel incident à l'encontre du jugement entrepris ayant retenu que PERSONNE1.) n'a pas qualité pour agir.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est dès lors à déclarer irrecevable.

L'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice. Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue à 1.250.- euros l'indemnité de procédure devant lui revenir à la partie sur le fondement de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a condamné SOCIETE1.) et SOCIETE2.) conjointement à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.000.- euros à titre d'indemnité de procédure pour la première instance.

Aux termes de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Il échet partant de condamner SOCIETE1.) et SOCIETE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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

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

reçoit l'appel en la pure forme,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société en commandite spéciale, société d'investissement à capital variable - Fonds d'investissement alternatif réservé SOCIETE2.), SICAV-RAIF à voir « *débouter les parties intimées sub 1) et 2) de leur demande en condamnation des Parties Appelantes à restituer la somme de 13.816 euros* » irrecevable,

dit l'appel recevable pour le surplus,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement entrepris du 3 juillet 2024 sauf à préciser que telle restitution doit intervenir dans le mois suivant la signification du présent jugement à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite spéciale, société d'investissement à capital variable - Fonds d'investissement alternatif réservé SOCIETE2.), SICAV-RAIF,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite spéciale, société d'investissement à capital variable - Fonds d'investissement alternatif réservé SOCIETE2.), SICAV-RAIF de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel irrecevable,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite spéciale, société d'investissement à capital variable - Fonds d'investissement alternatif réservé SOCIETE2.), SICAV-RAIF conjointement à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.250.- euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société en commandite spéciale, société d'investissement à capital variable - Fonds d'investissement alternatif réservé SOCIETE2.), SICAV-RAIF conjointement aux frais et dépens de l'instance d'appel.