

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH10/00135

Audience publique du vendredi, quatorze juillet deux mille vingt-trois

Numéro TAL-2022-02719 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette, du 14 mars 2022 et d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch.-sur-Alzette, du 11 mai 2022,

ayant initialement comparu par **Maître Elise DEPREZ**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparaissant actuellement par **Maître David SCHETTGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. PERSONNE2.), sans état connu, ayant demeuré à L-ADRESSE2.), mais demeurant actuellement en Espagne à E-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit de réassignation SOCIETE1.),

partie défaillante.

2. PERSONNE3.), notaire, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux termes du prédit exploit d'assignation SOCIETE1.),

comparaissant par **Maître Claude SCHMARTZ**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 1^{er} juin 2023.

Entendue PERSONNE1.) par l'organe de Maître David SCHETTGEN, avocat, en remplacement de Maître Elise DEPREZ, avocat constitué.

Entendue PERSONNE3.) par l'organe de Maître Claude SCHMARTZ, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 30 juin 2023.

Par exploits de l'huissier de justice Véronique REYTER des 14 mars et 11 mai 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et Maître PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- à titre principal, voir déclarer la vente intervenue entre PERSONNE2.) et le sieur PERSONNE4.) nulle et non avenue pour non-respect du compromis de vente signé entre PERSONNE2.) et la requérante,
- partant voir constater qu'il y a eu vente entre la requérante et PERSONNE2.) relativement à l'immeuble sis à L- ADRESSE5.), voir dire que le jugement à intervenir vaut signature et voir ordonner la transcription du jugement à intervenir au bureau des hypothèques,
- à titre subsidiaire, pour autant que le tribunal devait retenir comme étant valable le compromis de vente entre PERSONNE2.) et le sieur PERSONNE4.), voir condamner les parties assignées solidairement sinon *in solidum* au montant de 30.000.- euros au titre de dommage et intérêts, à augmenter des intérêts de retard à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros,
- entendre condamner PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître David SCHETTGEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Les moyens et prétentions des parties :

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'elle a signé avec PERSONNE2.) un compromis de vente en date du 29 septembre 2021 relativement à l'achat par la requérante d'un immeuble d'habitation sis à L- ADRESSE5.), moyennant un prix de vente de 300.0000.- euros

Le compromis de vente aurait été signé sous la condition suspensive pour la partie requérante d'obtenir le financement nécessaire d'ici au plus tard le 31 décembre 2021, cet accord étant à transmettre au notaire Jacques KESSELER.

Suivant courriers des 23 et 29 décembre 2021, le litismandataire de la requérante aurait informé Maître Jacques KESSELER que le prêt aurait été accordé, lui aurait transmis une copie dudit accord et lui aurait demandé de convoquer les parties en vue de la signature de l'acte authentique.

Suivant courrier du 27 janvier 2022, le notaire KESSELER aurait informé le litismandataire de la requérante qu'PERSONNE2.) aurait vendu l'immeuble à PERSONNE4.) en date du 18 janvier 2022 par-devant Maître PERSONNE3.) et ce nonobstant un téléfax envoyé à cette dernière le 14 décembre 2021 par le litismandataire de la requérante lui demandant de bloquer toute vente de l'immeuble avec un tiers.

La requérante sollicite, à titre principal à voir annuler la vente intervenue entre PERSONNE2.) et le sieur PERSONNE4.) pour non-respect du compromis de vente signé entre la requérante PERSONNE2.) et à voir constater qu'il y a eu vente entre la requérante et PERSONNE2.).

A titre subsidiaire, il faudrait retenir une faute d'PERSONNE2.), qui aurait autorisé la signature d'un acte authentique en méconnaissance des droits de la partie requérante, et un préjudice en découlant pour la partie demanderesse justifiant ainsi une indemnisation en conséquence.

En cours d'instance, la partie requérante a demandé acte qu'elle entendait se désister de l'instance introduite à l'encontre d'PERSONNE2.) et qu'elle n'entendait que maintenir sa demande à l'encontre de Maître PERSONNE5.).

PERSONNE2.) n'a pas constitué avocat à la Cour.

Maître PERSONNE3.) a pris acte du désistement d'instance à l'encontre d'PERSONNE2.).

Quant au bien-fondé de la demande à son encontre, elle conteste toute faute ou imprudence qui, de surcroît, serait en relation causale avec le préjudice invoqué par la partie demanderesse.

Si Maître PERSONNE3.) ne conteste pas s'être vue adresser le courrier du litismandataire de la partie requérante du 14 décembre 2021, elle fait toutefois valoir que le courrier et l'opposition y contenue n'aurait disposé d'aucun effet juridique et que ce courrier ne saurait établir de manière incontestable le droit de la partie opposante sur le bien immobilier dont question.

Le notaire n'aurait ainsi pas été en droit de refuser son ministère.

Maître PERSONNE3.) conteste encore l'existence d'un dommage certain dans le chef de la partie requérante ; pour une raison qui lui serait propre, la partie aurait choisi de ne pas

poursuivre l'instance à l'encontre de la dame PERSONNE2.) bien que dans le cas contraire et, en cas d'aboutissement de la demande en annulation, elle serait devenue propriétaire de l'immeuble dont question ; le préjudice actuel résulterait d'un maintien de la situation existante au mépris de son obligation de minimiser son préjudice.

L'appréciation du tribunal

Quant au désistement d'instance à l'encontre d'PERSONNE2.)

Par acte d'avocat à avocat intitulé « *désistement d'instance* » daté du 20 mars 2023, PERSONNE1.) a déclaré à PERSONNE2.) et à Maître PERSONNE3.) qu'elle entendait se désister purement et simplement de l'instance introduite suivant exploits d'huissier de justice des 14 mars et 11 mai 2022 à l'encontre d'PERSONNE2.).

Le prédit acte a été signé par PERSONNE1.), accompagné de la mention manuscrite « Bon pour désistement d'instance ».

Il est constant en cause que l'acte désistement n'a pas été signé par PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 545 du Nouveau Code de procédure civile, la validité du désistement d'instance est subordonnée à l'acceptation par la partie adverse.

C'est toutefois à bon droit que PERSONNE1.) fait valoir que le désistement d'instance notifié par le demandeur avant que le défendeur ne lie l'instance par la notification de conclusions en défense produit son effet extinctif de l'instance sans qu'il ne soit besoin de recueillir l'accord du défendeur.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de déclarer éteinte l'instance introduite par elle à l'encontre d'PERSONNE2.).

En vertu de l'article 546 du Nouveau Code de procédure civile, la partie qui se désiste est réputée succomber, et doit, en conséquence, supporter les frais conformément au principe général de l'article 238 du même code.

PERSONNE1.) doit donc supporter les frais et dépens de l'instance introduite à l'encontre d'PERSONNE2.).

Quant à la demande à l'encontre de Maître PERSONNE3.)

La demande, non autrement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable.

Quant au bien-fondé de la demande

- quant aux faits constants en cause

Il est constant en cause que la partie requérante a conclu avec PERSONNE2.) en date du 29 septembre 2021 un compromis de vente portant sur l'acquisition par la requérante d'une maison sise à L-ADRESSE6.), moyennant un prix de vente de 300.000.- euros.

Le compromis de vente prévoyait la condition suspensive suivante : « *Le présent compromis est fait sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt nécessaire au paiement du précité prix de vente et ce au plus tard le : 31/12/2021.*

Si le prêt n'est pas accordé respectivement ou s'il a été refusé, le présent compromis est à considérer comme nul et non avenu sans aucun dédommagement entre les parties ».

Il y est encore stipulé que la partie acquéreuse s'engage à transmettre au notaire Jacques KESSELER tout document de l'institut financier se rapportant à la demande en obtention du prêt crédit (accord ou refus bancaire) et que passé ce délai, la partie venderesse ne pourra plus être tenue à la présente promesse de vente et sera libre de disposer de l'objet de vente.

Il ressort des éléments de la cause que suivant courrier en date du 23 décembre 2021, le mandataire de la requérante informe Maître Jacques KESSELER du fait que sa cliente aurait obtenu le financement de la SOCIETE2.) et qu'une copie de l'accord bancaire serait transmise au notaire d'ici au 31 décembre 2021 ; en date du 29 décembre 2021, le mandataire de la requérante transmet au notaire KESSELER l'accord en question et demande à se voir communiquer une date pour la signature de l'acte notarié de vente.

En date du 17 janvier 2022, Maître Jacques KESSELER informe le mandataire de la partie requérante qu'il aurait été informé qu'PERSONNE2.) aurait vendu l'immeuble à un tiers ; le 27 janvier 2022, Maître Jacques KESSELER informe le mandataire de la partie requérante que cette vente aurait eu lieu en date du 18 janvier 2022 par-devant Maître PERSONNE3.).

Il est encore constant en cause que suivant courrier du 14 décembre 2021, le mandataire de PERSONNE1.) avait fait parvenir à la Chambre des notaires (à l'attention des études de notaires) un courrier relatant que sa cliente aurait signé en date du 20 septembre 2021 avec la dame PERSONNE2.) un compromis de vente relativement à l'immeuble référencié ci-avant, une copie dudit compromis de vente ayant été jointe.

Le courrier de mentionner que : « *Or, la dame KARGER n'entend pas respecter ses obligations alors que malgré plusieurs relances orales et écrites (cf annexe) elle s'abstient obstinément de fournir des photographies à ma mandante afin que sa banque puisse valablement traiter sa demande de prêt hypothécaire.*

Partant je vous demande formellement de bien vouloir bloquer toute vente en lien avec le prêt compromis avec des tiers.

(...)

La présente est officielle »

- quant à la responsabilité de Maître PERSONNE3.)

PERSONNE1.) entend voir engager la responsabilité délictuelle de Maître PERSONNE3.) pour avoir, nonobstant le courrier d'opposition envoyé par son

mandataire en date du 14 décembre 2021, acté la vente authentique entre PERSONNE2.) et un autre acquéreur (le sieur PERSONNE4.)) en date du 18 janvier 2022 (ledit acte notarié n'étant cependant pas versé au dossier).

Maître PERSONNE3.) ne conteste pas s'être vue adresser le courrier du litismandataire de la partie requérante du 14 décembre 2021 et ne conteste pas avoir rédigé l'acte notarié de vente entre les parties PERSONNE1.) et MULIC ; elle fait toutefois valoir qu'aucun texte légal n'aurait conféré d'effet juridique au courrier du 14 décembre 2021 et l'opposition y contenue ; il serait usuel que les notaires luxembourgeois se voient régulièrement adresser des « oppositions à vente » sans d'ailleurs qu'ils soient informés du retrait d'une telle opposition.

Le courrier du 14 décembre 2021 ne saurait établir de manière incontestable le droit de la partie opposante sur le bien immobilier dont question, l'information contenue dans la lettre ayant pu être fantaisiste ou erronée ou caduque.

Le notaire ne serait pas en droit de refuser son ministère, sauf dans certains cas spécifiques, tels que mentionnés à l'article 3 alinéa 3 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du Notariat, à savoir :

- il est défendu aux notaires de recevoir des actes dont les dispositions seraient contraires à la loi pénale (article 21)
- les notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels ils seraient parties ou qui contiendraient des dispositions en leur faveur (article 24)
- il est défendu aux notaires de prêter leur ministère si certaines conditions et formalités légales n'ont pas été accomplies
- il est contrevenu à l'article 5(3) de la loi modifiée du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment et contre le financement du terrorisme

Maître Léone GRETHEN invoque encore l'article 22 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 précitée qui dispose que lorsque l'acte à recevoir contient des dispositions qui, sans être contraires à une loi pénale, sont néanmoins prohibées par d'autres lois et règlements, il est du devoir du notaire d'en instruire les parties ; pour le cas où celles-ci persévéraient dans leur résolution, il doit en faire mention dans l'acte que dès lors il doit dresser, de l'avertissement qu'il leur a donné ainsi que de leur déclaration. Au cas contraire, le notaire peut être rendu responsable du dommage envers les parties intéressées.

La responsabilité de Maître GRETHEN est recherchée sur la base délictuelle. Il est généralement admis que la responsabilité du notaire est de nature délictuelle lorsque ses agissements causent des dommages aux tiers, notamment en conférant le caractère authentique à une convention dont ils savent qu'elle méconnaît les droits des tiers envers une des parties.

Afin de déclencher le mécanisme des articles 1382 et 1383 du Code civil, il appartient à la partie qui se prévaut desdits articles d'établir l'existence d'une faute ou négligence dans le chef de la partie à laquelle elle demande réparation en relation causale avec le préjudice allégué.

Le notaire doit vérifier les droits des parties. Cette vérification se révèle particulièrement importante lorsqu'elle porte sur les droits de propriété. Un officier public, en effet, pour assurer la validité des actes translatifs de propriété auxquels il prête son ministère, doit contrôler l'existence du droit de propriété du vendeur.

Le notaire doit, au surplus, contrôler la chaîne des transmissions successives (Civ. 1^{re}, 13 nov. 1991, n° 89-15.011). Lorsque les titres de propriété contiennent des mentions contradictoires ou permettent de supposer une faille dans les droits des parties, le notaire doit parfaire ses investigations afin de dissiper toute équivoque. Il doit alors rechercher les mutations intervenues aussi loin que cela peut être utile à la détermination du véritable propriétaire (V. Civ. 1^{re}, 3 mai 1983, SOCIETE3.), n° 136, JCP 1984. II. 20200, note M. PERSONNE6.)). Toute attitude négligente dans la recherche d'indices permettant de douter de l'exactitude ou de l'étendue du droit de propriété transmis est constitutive d'une faute professionnelle appréciée avec une particulière sévérité par la jurisprudence (V. Civ. 1^{re}, 13 nov. 1991, n° 89-15.011)

Le notaire ne saurait prêter son concours pour dresser l'acte authentique relatif à la cession d'un immeuble déjà vendu à autrui, dès lors que ce fait est à sa connaissance (cf. La Responsabilité Civile, par PERSONNE7.), 3^{ième} éd. n° 677).

Le notaire doit s'abstenir de prêter son ministère pour authentifier une convention dont il sait qu'elle méconnaît les droits des tiers. Il ne saurait, par exemple, prêter son concours pour dresser l'acte authentique de vente d'un immeuble dont il sait qu'il a déjà été transmis à autrui (Civ. 1^{re}, 29 avr. 1965, D. 1965. 578 ; Civ. 1^{re}, 4 déc. 1967, D. 1968, somm. 35). Le notaire a l'obligation de respecter les droits des tiers (Civ. 1^{re}, 5 mars 2002, SOCIETE3.), n° 81, D. 2002. 2555, note R. Libchaber). Lorsqu'il ignore l'existence d'un pacte de préférence, il ne peut être rendu responsable pour ne pas avoir fait de recherches à ce sujet (Civ. 1^{re}, 16 mars 1965, D. 1965. 446). En revanche, lorsqu'il connaît l'existence d'un tel pacte, pour l'avoir lui-même rédigé et fait publier, il doit veiller à ce qu'il soit respecté (Civ. 1^{re}, 14 janv. 1981, SOCIETE3.), n° 14, Journ. not. et av. 1981, art. 56449, n° 5, obs. J. de Poulpique ; Civ. 1^{re}, 11 juill. 2006, n° 03-18.528, SOCIETE3.), n° 398, D. 2006. 2638, obs. S. Amrani-Mekki, D. 2006. 2510, note P.-Y. Gautier, RTD civ. 2006. 759, obs. Mestre et Fages, Defrénois 2006. 1890, art. 38506, note P. Hebert ; V. égal. Cass. ch. mixte 26 mai 2006, n° 03-19.376, JCP N 2006. 1417, note B. Thuillier, D. 2006. 1861, note D. Mainguy, D. 2006. 1861, note P.-Y. Gautier, RTD civ. 2006. 550, obs. Mestre et Fages).

En l'espèce, en s'étant vue transmettre le courrier d'opposition du 14 décembre 2021, y joint le compromis de vente signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), Maître PERSONNE3.) ne pouvait ignorer que PERSONNE1.) revendiquait de fait un droit de propriété quant à l'immeuble faisant l'objet du compromis de vente et dont PERSONNE1.) laissait sous-entendre qu'PERSONNE2.) était susceptible de passer outre.

Si à la date du 14 décembre 2021, la condition suspensive liée à l'obtention d'un prêt bancaire n'était pas encore levée, tel était toutefois susceptible de se produire après la date butoir du 31 décembre 2021, la requérante étant alors en droit de revendiquer un droit sur l'immeuble en vertu du compromis de vente du 29 septembre 2021.

Il en découle qu'à la date du 18 janvier 2022 - qui correspond à la date de l'acte notarié entre la dame PERSONNE1.) et le sieur MULIC - Maître PERSONNE3.) ne pouvait pas d'ores et déjà conclure de façon certaine et définitive à un droit fantaisiste ou erroné de la part de PERSONNE1.) sur l'immeuble dont question.

Il aurait partant appartenu au notaire GRETHEN de faire preuve de prudence et d'obtenir dans la mesure du possible les renseignements nécessaires en vue d'éclaircir la situation.

Or, Maître PERSONNE3.) n'établit pas ni même n'allègue qu'elle aurait entrepris des démarches en ce sens, par exemple, en essayant de contacter la partie requérante suite au souhait d'PERSONNE2.) de passer un acte authentique avec un nouvel acquéreur ou en interpellant PERSONNE2.) sur les revendications de la partie requérante.

En ignorant sciemment les droits revendiqués par PERSONNE1.) de ce chef, Maître PERSONNE3.) a commis une faute, sinon du moins une négligence, de nature à engager sa responsabilité.

- quant au préjudice

PERSONNE1.) réclame des dommages et intérêts d'un montant de 30.000.- euros, expliquant que ce quantum équivaldrait à 10 % du prix de vente de l'immeuble qui avait été convenu entre parties ; elle fait état, d'une part, du fait qu'elle aurait subi une perte de chance d'acquérir l'immeuble ayant fait l'objet du compromis de vente signé avec PERSONNE2.) et, d'autre part, du fait qu'elle aurait subi un préjudice moral.

A noter que le compromis de vente du 29 septembre 2021 ne prévoyait aucune indemnité conventionnellement redue pour le cas où la vente n'aurait pas lieu ; il appartient à PERSONNE1.) de prouver la réalité de son préjudice.

Maître PERSONNE3.) conteste l'existence d'un dommage certain dans le chef de la partie requérante au motif qu'elle aurait choisi de ne pas poursuivre l'instance à l'encontre de la dame PERSONNE2.) bien que dans le cas contraire et, en cas d'aboutissement de la demande en annulation, elle serait devenue propriétaire de l'immeuble dont question ; le préjudice actuel résulterait d'un maintien de la situation existante au mépris de son obligation de minimiser son préjudice.

Il faut admettre que le notaire invoque en fait une responsabilité subsidiaire dans son chef.

Conformément au droit commun de la responsabilité civile, le dommage, pour être réparable, doit être certain et actuel, c'est-à-dire, d'ores et déjà constitué (Cass. 1ère civ, 9 novembre 2004, n° 03-13.481 : JurisData n° 2004-025545 ; Cass 1ère civ., 25 mars 2009, n° 07-20.774 : JurisData n° 2009-047651).

Le caractère de certitude est l'élément fondamental du préjudice indemnisable (voir Fasc. 420-60 : Notaire.- Responsabilité civile- Mise en œuvre, n° 24 et jurisprudences y citées, éd. numérique : 24 janvier 2019).

Il n'y a pas lieu de confondre le préjudice éventuel, dont la réalisation est hypothétique et qui, de ce fait, ne peut donner droit à réparation, et le préjudice futur dont les conséquences dommageables certaines sont seulement reportées dans le temps.

Selon certains arrêts de la Cour de cassation française, un créancier doit, même en cas de faute du notaire, apporter la preuve du caractère irrécouvrable de sa créance (Cass. 1^{ère} civ., 11 mars 2014, n° 13-10.117 ; Cass, 1^{ère} civ., 5 avril 2018, n° 17-13.102).

Il y a cependant lieu de relever que la Cour de cassation française a souligné à plusieurs reprises le caractère non subsidiaire de la responsabilité du notaire en précisant qu'il y a lieu de cantonner l'obligation préalable faite à la victime d'exercer des recours à ceux qui ne sont pas consécutifs à la faute du notaire, et dont elle disposait auparavant (Cass. 1^{re} civ., 24 sept. 2009, n° 08-14.032 : JurisData n° 2009-049718, autres sûretés à disposition du créancier. – Cass. 1^{re} civ., 27 févr. 2013, n° 12-16.891 : JurisData n° 2013-003159 ; RTD civ. 2013, p. 609, obs. P. Jourdain : possibilité d'exercer le droit de suite attaché à une hypothèque. – Cass. 1^{re} civ., 15 mars 2017, n° 15-28.526). En revanche, ce préalable s'efface lorsque « les voies de droit... n'étaient que les conséquences de la situation dommageable créée par le notaire, de sorte que le préjudice invoqué n'était pas privé de son caractère actuel et certain » (Cass. 1^{re} civ. 2 oct. 2002, n° 99-14.656 : JurisData n° 2002-015654 ; SOCIETE3.), n° 226 ; Resp. civ. et assur. 2003, comm. 14. – Cass. 1^{re} civ., 9 déc. 2015, n° 14-25.883 : JurisData n° 2015-027737 ; JCP N 2016, 1155, obs. C. PERSONNE8.). – Professionnels du droit : des responsables de premier rang, Resp. civ. et assur. 2016, alerte 26, par L. PERSONNE9.)).

Lorsque les possibilités de réparation sont envisageables en raison de voies de droit préexistantes à la situation dommageable, la haute juridiction admet l'idée de subsidiarité de la responsabilité notariale (Civ. 1^{re}, 3 juin 2015, n° 14-10.424; ou encore Civ. 1^{re}, 12 nov. 2015, n° 13-23.366).

En l'espèce, la faute d'PERSONNE2.) est consécutive à celle du notaire dans la mesure où, si le notaire avait mis en suspens la vente entre PERSONNE2.) et PERSONNE4.), aucun dommage dans le chef de la partie requérante ne se serait produit.

Les voies de droit de la partie demanderesse contre PERSONNE2.) ne sont donc que la conséquence de la situation dommageable créée par le notaire, de sorte qu'elles ne sont pas de nature à priver le préjudice invoqué par la demanderesse contre le notaire de son caractère actuel et certain.

Quant au préjudice concrètement réclamé par PERSONNE1.), et quant à la perte de chance qu'elle invoque d'avoir pu acquérir l'immeuble, il convient de rappeler que la perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'événement favorable se réalise est indemnisable. Plus les événements invoqués sont proches dans le temps, plus la victime avait entrepris de démarches de nature à favoriser la réalisation de l'événement empêché et plus les juges sont enclins à considérer la réalité de la perte de chance alléguée par la victime. Il ne suffit pas de remplir les conditions nécessaires à la survenance de l'événement favorable pour pouvoir prétendre à une indemnisation (Juriscl., droit civil, art. 1382 à 1386, fasc.1001, n° 37).

Il faut toutefois constater qu'indépendamment du degré de probabilité qu'aurait eu la partie requérante de pouvoir signer un acte authentique relativement à l'immeuble dont question, PERSONNE1.) ne fait pas état d'un éventuel préjudice matériel consécutif au fait de ne pas avoir pu acquérir l'immeuble.

Concernant le préjudice moral mis en avant par PERSONNE1.), cette dernière n'explique pas spécifiquement en quoi celui-ci aurait consisté.

Il peut cependant légitimement être admis que PERSONNE1.) a subi des tracasseries et une déception certaine après avoir découvert l'existence de la vente de l'immeuble à un tiers.

A défaut d'autres éléments, le tribunal fixe *ex aequo et bono* les dommages et intérêts pouvant revenir à PERSONNE1.) du chef de préjudice moral au montant de 1.500.- euros ; ce montant est à augmenter des intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, le 14 mars 2021, jusqu'à solde.

Quant aux demandes accessoires

La partie requérante réclame une indemnité de procédure de 3.000.- euros.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la partie requérante l'entièreté des frais de justice exposés, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre le montant de 1.500.- euros.

En ce qui concerne la demande de la partie requérante tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient encore de condamner Maître PERSONNE3.), conformément à l'article 238 du Nouveau code de procédure civile, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître David SCHETTGEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE2.), statuant contradictoirement à l'égard des autres parties,

donne acte à PERSONNE1.) de ce qu'elle se désiste de l'instance introduite à l'encontre d'PERSONNE2.) suivant exploits d'huissiers de justice des 14 mars et 11 mai 2022,

fait droit au désistement,

décète le désistement d'instance à l'égard d'PERSONNE2.) aux conséquences de droit,

déclare recevable la demande à l'encontre de Maître PERSONNE3.),

dit la demande fondée à concurrence du montant de 1.500.- euros,

condamne Maître PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) à titre de dommages et intérêts le montant de 1.500.- euros, à augmenter des intérêts au taux légal à partir du 14 mars 2021 jusqu'à solde,

dit la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) fondée pour la somme de 1.500.- euros,

condamne Maître PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,

met les frais et dépens de l'instance abandonnée à l'encontre d'PERSONNE2.) à charge de PERSONNE1.),

condamne Maître PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance restante, avec distraction au profit de Maître David SCHETTGEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.