

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00004**

Audience publique du vendredi, cinq janvier deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2021-03376 du rôle**

Composition :

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

**Entre**

1) **PERSONNE1.)**, sans état particulier, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.)**, sans état particulier, demeurant à L-ADRESSE2.),

3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de Justice Geoffrey GALLE demeurant à Luxembourg, datant du 25 mars 2021,

comparaissant par **Maître David YURTMAN**, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

1) la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg

sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

comparaissant par **Maître Fanny MAZEAUD**, Avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

2) **Maître Frank MOLITOR**, notaire honoraire, ayant demeuré professionnellement à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

comparaissant par **Maître Claude SCHMARTZ**, Avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange.

---

## L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 24 novembre 2023.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 24 novembre 2023 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître David YURTMAN, Maître Fanny MAZEAUD et Maître Claude SCHMARTZ ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 décembre 2023 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 25 mars 2021, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et à Maître Frank MOLITOR à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les parties assignées s'entendre dire que les parties ont conclu une promesse de vente valant vente,
- les parties assignées s'entendre dire que la vente était ferme et définitive,
- constater les défaillances contractuelles dans le chef de la société SOCIETE2.),
- constater qu'en passant outre l'opposition à passer acte, le notaire Frank MOLITOR a engagé sa responsabilité délictuelle,
- dire que le préjudice global se chiffre sous toutes réserves au montant de 1.069.310,18.- euros,
- partant, voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE1.), en sa qualité de cessionnaire de toutes les obligations actives et passives en lien avec le « *contrat de réservation* » signé en date du 12 juillet 2013 suivant cession intervenue en date du 21 mai 2015, devenue opposable en date du 6 juillet 2015, sinon à la société SOCIETE1.) S.à.r.l., le montant de 534.655,09.- euros à titre de préjudice subi, sous toutes réserves, à augmenter des intérêts légaux tels que de droit à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde,
- partant, voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE2.) le montant de 534.655,09.- euros à titre de préjudice subi, sous toutes réserves, à augmenter des intérêts légaux tels que de droit à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement à intervenir,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE1.), sinon à la société SOCIETE1.) S.à.r.l., le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE2.) le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE1.), sinon à la société SOCIETE1.) S.à.r.l., le montant de 5.000.- euros, sous réserve d'augmentation, au titre des honoraires d'avocat exposés pour la défense de leurs intérêts sur base de l'arrêt de la Cour d'appel du 27 février 2013,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à payer à PERSONNE2.) le montant de 5.000.- euros au titre des honoraires d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts sur base de l'arrêt de la Cour d'appel du 27 février 2013,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant tous recours et sans caution,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David YURTMAN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## 1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.)** font valoir que par « *contrat de réservation* » du 12 juillet 2013, la société SOCIETE2.) se serait engagée à réserver aux parties requérantes un terrain, respectivement un lot de terrain n°ADRESSE6.) de 28,45 ares, dans la zone artisanale ADRESSE7.) à ADRESSE8.).

La réservation aurait été réalisée moyennant l'intervention de la société SOCIETE3.), mandatée par la société SOCIETE2.).

Le prix du terrain aurait été fixé au montant de 1.422.500.- euros, l'acte de vente devant être formalisé par devant le notaire Frank MOLITOR.

La réservation se concevait dans la mesure où le morcellement du terrain n'aurait pas encore été officiellement reconnu et que l'acte de vente n'aurait pu intervenir sans morcellement, ni numéro cadastral propre au terrain.

Elles auraient projeté de faire ériger sur le terrain un double hall métallique et auraient, pour ce faire, missionné un architecte. Elles auraient requis un financement bancaire qu'elles auraient obtenu et requis de la commune une réponse de principe quant à la possibilité de pourvoir aux travaux projetés.

En date du 4 février 2015, le Bourgmestre aurait informé les parties demanderesses que rien ne s'opposerait aux travaux projetés et en avril 2015, le morcellement aurait été effectif et la parcelle aurait obtenu un numéro cadastral propre : « *commune de ADRESSE8.), Section C de ADRESSE8.), n°NUMERO3.)* ».

Lors d'une entrevue entre parties en date du 2 avril 2015, la société SOCIETE2.) aurait informé les parties demanderesses qu'elle ne se considérerait pas liée par la convention et qu'elle serait libre de vendre le terrain par ailleurs.

Par un courrier du 7 avril 2015, les parties demanderesses auraient rappelé que la convention signée en date du 12 juillet 2013 matérialiserait l'accord intervenu entre parties quant à la cession du terrain et que la vente serait ferme.

Par acte notarié du 4 mai 2018, la société SOCIETE2.) aurait cédé la parcelle à un tiers au prix de 2.414.850.- euros.

Les parties demanderesses expliquent ensuite qu'aux termes d'un contrat du 21 mai 2015, la société SOCIETE1.) aurait cédé à PERSONNE1.) toutes les obligations actives et passives en lien avec le « *contrat de réservation* » du 12 juillet 2013. La cession aurait été notifiée à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE3.) en date du 17 décembre 2020.

Les parties demanderesses expliquent, par ailleurs, que la société SOCIETE4.), qui serait ensemble avec la société SOCIETE1.) signataire du contrat de réservation, aurait été dissoute par-devant Maître Edouard DELOSCH en date du 17 décembre 2020. PERSONNE2.), associé unique de la société SOCIETE4.), aurait repris l'intégralité de l'actif et du passif, dont les droits résultants, de la vente litigieuse.

Les parties demanderesses font ensuite valoir que la qualification donnée au contrat par les parties ne lierait pas le juge. La convention aurait consisté en un contrat préalable « *en vue d'une vente* ». L'engagement de réservation proposé par la société SOCIETE2.) s'analyserait en offre ferme de vente dans l'attente de l'attribution d'un numéro cadastral propre. Le prix et la chose auraient été déterminés. L'offre ferme aurait rencontré l'acceptation sans réserve des parties réservataires. La promesse de vente vaudrait vente conformément à l'article 1589 du Code civil et les conventions légalement formées tiendraient lieu de loi à ceux qui les ont faites conformément à l'article 1134 du Code civil. L'objet et le prix auraient été fixés entre parties. Ainsi, sauf consensus quant à la révocation des engagements réciproques, la société SOCIETE2.) n'aurait pas pu vendre la parcelle à un tiers.

Les parties demanderesses précisent que la société SOCIETE3.), qui aurait signé le contrat de réservation, aurait eu mandat en vue de pourvoir à la vente des parcelles appartenant à la société SOCIETE2.) et non pas uniquement en vue de rechercher des acquéreurs potentiels. Cette dernière serait partant tenue des engagements pris par son mandataire, la société SOCIETE3.). Le mandat confié à la société SOCIETE3.) résulterait clairement des termes du contrat de réservation. Même à supposer que la société SOCIETE3.) ait mal exécuté le mandat, le mandant resterait contractuellement tenu envers les tiers des dommages qu'ils auraient subis. En outre, le mandant resterait obligé envers les tiers pour ce que le mandataire aurait pu faire au-delà du pouvoir qui lui a été donné, dès lors que les tiers étaient fondés à se fier aux apparences et qu'ils pouvaient croire que le mandataire agissait dans les limites de ses pouvoirs.

Par lettre circulaire du 3 avril 2015, les parties demanderesses auraient informé tous les notaires du pays qu'elles jouissaient de droits nés d'une convention ferme et définitive sur une parcelle n°NUMERO3.) sur la commune de ADRESSE8.) et qu'elles s'opposeraient formellement à ce que tout notaire reçoive un acte de vente par rapport à ladite parcelle.

Le notaire MOLITOR qui aurait malgré tout acté la vente de la parcelle à un tiers en date du 4 mai 2018, aurait commis une faute de nature à engager sa responsabilité ouvrant droit à indemnisation des parties demanderesses.

Le préjudice qu'elles auraient subi serait plural.

PERSONNE1.), sinon la société SOCIETE1.) auraient subi les préjudices suivants pour un montant total de 534.655,09.- euros :

- la moitié de la perte subie par les parties acquéreuses évaluée au montant de 496.175.- euros, correspondant à la différence entre le prix de vente initial et celui obtenu lors de la cession du 4 mai 2018,
- la moitié des frais engagés dans le développement du projet, notamment les frais d'architecte et d'ingénieur-conseil ; la moitié des frais d'architectes s'élèveraient au montant de 12.968,21.- euros, l'architecte aurait également effectué des prestations dans le cadre de la demande d'exploitation introduite pour un montant de 511,88.- euros,

- la moitié du coût des diligences réalisées dans le cadre de l'élaboration du projet par les parties demanderesses évaluées *ex aequo et bono* au montant de 25.000.- euros, soit un préjudice de 12.500.- euros,
- la moitié du préjudice moral évalué *ex aequo et bono* au montant de 25.000.- euros, soit un préjudice de 12.500.- euros.

PERSONNE2.) aurait subi un préjudice similaire pour le même montant de 534.655,09.- euros, soit :

- la moitié de la perte subie par les parties acquéreuses évaluée au montant de 496.175.- euros, correspondant à la différence entre le prix de vente initial et celui obtenu lors de la cession du 4 mai 2018,
- la moitié des frais engagés dans le développement du projet, notamment les frais d'architecte et d'ingénieur-conseil ; la moitié des frais d'architectes s'élèveraient au montant de 12.968,21.- euros, l'architecte aurait également effectué des prestations dans le cadre de la demande d'exploitation introduite pour un montant de 511,88.- euros,
- la moitié du coût des diligences réalisées dans le cadre de l'élaboration du projet par les parties demanderesses évaluées *ex aequo et bono* au montant de 25.000.- euros, soit un préjudice de 12.500.- euros,
- la moitié du préjudice moral évalué *ex aequo et bono* au montant de 25.000.- euros, soit un préjudice de 12.500.- euros.

La société **SOCIETE2.)** déclare soulever, *in limine litis*, la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur et pour défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de la société SOCIETE1.).

Concernant le moyen tiré du libellé obscur, la société SOCIETE2.) fait valoir que l'acte introductif d'instance comporterait certaines incohérences et des points obscurs. Il y serait, par exemple, indiqué qu'elle aurait failli à ses obligations contractuelles sans préciser les manquements reprochés. Les parties adverses entretiendraient l'obscurité en communiquant des pièces qui contrediraient la réalité des défaillances contractuelles reprochées, telles que la lettre de la SOCIETE5.) du 4 décembre 2014 et la demande adressée au Bourgmestre de la commune de ADRESSE8.) qui sèmeraient la confusion dans son esprit. Les parties demanderesses réclameraient ensuite l'indemnisation d'un préjudice plural sans faire état d'un quelconque lien de causalité entre les prétendues défaillances contractuelles et les différents chefs de préjudice réclamés. Il serait incohérent de réclamer l'indemnisation d'un préjudice au nom de la société SOCIETE1.), puisque cette dernière aurait indiqué avoir cédé tous ses droits découlant du « *contrat de réservation* ». Les chefs de préjudice réclamés seraient également obscurs et incohérents. L'exploit n'indiquerait pas sur quelle base juridique les prétentions adverses seraient fondées.

Elle serait, ainsi, amenée à se méprendre sur l'objet exact de la demande dirigée contre elle et n'aurait pas pu utilement préparer sa défense.

Quant au défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef des parties demanderesses, la société SOCIETE2.) soutient que la société SOCIETE1.) n'aurait ni intérêt, ni qualité à

agir au motif que l'accord préliminaire aurait été privé d'effet par le fait que la société SOCIETE1.) n'aurait jamais présenté d'accord de financement.

La société SOCIETE2.) fait également valoir que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été valablement engagée par la seule signature de PERSONNE1.), dans la mesure où la société n'aurait pu être engagée que par la signature conjointe de deux gérants. L'accord préliminaire du 12 juillet 2013, de même que la convention de cession du 21 mai 2015 seraient privés de tout effet.

La société SOCIETE2.) fait encore valoir que l'accord préliminaire aurait été signé entre la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE4.). Dans la mesure où les conventions n'auraient d'effet qu'entre les parties contractantes, conformément à l'article 1165 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient se prévaloir d'une quelconque qualité, ni d'un intérêt en se basant sur l'accord préliminaire qui, au demeurant, n'existerait pas, puisqu'il aurait été privé de tout effet.

La société SOCIETE2.) déclare également contester la cession, au prix de un euro, réalisée en date du 21 mai 2015 par la société SOCIETE1.) au profit de PERSONNE1.), de tous ses droits et obligations découlant de l'accord préliminaire au motif qu'à la date de cette cession, l'accord préliminaire aurait déjà été privé de tout effet juridique.

Il y aurait partant lieu de déclarer nulle, sinon irrecevable la demande introduite par les parties demanderesses.

La société SOCIETE2.) indique ensuite contester la version des faits exposée par les parties demanderesses. Elle aurait été propriétaire de plusieurs parcelles situées à ADRESSE8.) dans une zone artisanale dénommée ADRESSE7.). Elle aurait eu l'intention de les vendre de manière organisée et cohérente sur base d'un plan optimisé en tenant compte des finalités poursuivies par chacun des acquéreurs potentiels intéressés. Elle aurait ainsi confié à la société SOCIETE3.) la mission de procéder à la recherche d'acquéreurs potentiels qui leur soumettrait un accord préliminaire ayant pour finalité de « réserver » provisoirement la parcelle convoitée. Ce ne serait qu'une fois que les acquéreurs potentiels auraient obtenu leur accord bancaire ayant trait au financement de la parcelle et qu'ils auraient fait part de la destination à laquelle ils auraient eu l'intention de vouer la parcelle, qu'un contrat de réservation préalable à une vente en état futur d'achèvement ou un compromis de vente serait signé directement entre parties.

Ce serait dans ce contexte que la société SOCIETE3.) aurait signé l'accord préliminaire en date du 12 juillet 2013 avec la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE4.).

PERSONNE4.), représentant les intérêts de la société SOCIETE2.), d'une part, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.), pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.), d'autre part, se seraient rencontrés pour la première fois en date du 2 avril 2015. Ils auraient alors informé PERSONNE4.) pour la première fois qu'ils auraient eu l'intention de faire construire un hall sur la parcelle faisant l'objet de l'accord préliminaire. La société SOCIETE2.) offre ces faits en preuve pour autant que de besoin.

PERSONNE4.) se serait vivement opposé avec la destination souhaitée qui aurait dû faire l'objet d'un accord préalable et être compatible avec « l'aménagement projeté ». Il

aurait indiqué à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qu'aucune suite ne serait réservée à l'accord préliminaire.

Par courrier du 7 avril 2015, le mandataire de PERSONNE1.), de la société SOCIETE1.), de la société SOCIETE4.) et de PERSONNE2.) aurait informé la société SOCIETE2.) que l'accord préliminaire serait en réalité une vente ferme et que cette dernière allait prochainement recevoir une sommation de passer acte.

Ce ne serait cependant que 5 ans plus tard, par un courrier du 17 mars 2020, que le mandataire de PERSONNE1.), de la société SOCIETE1.), de la société SOCIETE4.) et de PERSONNE2.) aurait informé la société SOCIETE2.) que ses mandants pourraient prétendre à un préjudice de 992.350.- euros résultant de la différence entre le prix figurant dans l'accord préliminaire et le prix de la vente par la société SOCIETE2.) de la parcelle numéro NUMERO3.) située à ADRESSE8.), lieu-dit ADRESSE9.).

La société SOCIETE2.) fait ainsi valoir que l'accord préliminaire n'aurait été ni un compromis de vente, ni une promesse de vente, mais un simple accord préliminaire. Son article 5 préciserait qu'il ne servirait qu'à un usage strictement bancaire. Il résulterait de son article 2 que l'objet de la vente ne serait pas déterminé de manière précise. Ainsi, la convention aurait prévu que le bureau d'architecture SOCIETE6.) devait encore préciser les lots après distribution finale en cours de réorganisation en fonction des activités. La convention mentionnerait l'existence d'un plan optimisé en fonction des activités.

La société SOCIETE2.) soutient ne pas avoir été au courant de la finalité relative à l'acquisition de la parcelle. Elle conteste que les parties demanderesses l'auraient informée de cette finalité, que ce soit avant ou au moment de la conclusion de l'accord préliminaire. Ces dernières n'établiraient pas, à partir des pièces versées, qu'elles en auraient informé la société SOCIETE2.). Le certificat de la société SOCIETE7.) ne serait d'aucune pertinence dans ce contexte.

Le courrier du notaire MOLITOR du 24 janvier 2014 par lequel ce dernier demanderait des pièces en vue de la passation de l'acte de vente, ne serait qu'un courrier généré automatiquement par l'ordinateur en vertu des obligations légales du notaire. Aucune suite n'aurait d'ailleurs été réservée par les parties demanderesses à ce courrier.

Les parties demanderesses ne prouveraient pas non plus que le courrier du Bourgmestre du 4 février 2015, qui porterait l'intitulé « *votre demande de principe pour la construction d'un double hall métallique dans la SOCIETE8.)* » », serait lié à l'accord préliminaire.

Les parties demanderesses ne démontreraient pas non plus avoir obtenu un accord de financement de la banque. Il y aurait lieu d'écarter des débats le « *courrier de la banque portant acceptation du prêt* ». Ce courrier ne correspondrait pas à un accord de financement mais tout au plus à une proposition émise par la banque par rapport à un objet qui n'aurait rien à voir avec l'accord préliminaire et ne serait donc d'aucune pertinence. Le courrier ne serait adressé qu'à la société SOCIETE4.) et non à la société SOCIETE1.).

Dans ses développements « *en droit* », la société SOCIETE2.) fait valoir, à titre principal, que l'accord préliminaire serait privé d'effet juridique. L'agent immobilier de la société



SOCIETE3.) qui aurait signé l'accord préliminaire n'aurait été mandaté que dans le cadre de la réalisation de la première étape dans laquelle se serait inscrite la signature de l'accord préliminaire. La mission de la société SOCIETE3.) aurait ainsi uniquement consisté dans la recherche d'acquéreurs intéressés. Elle n'aurait pas eu mandat de concéder une promesse de vente, ni de conclure une vente. La société SOCIETE2.) n'aurait pas signé l'accord préliminaire. Elle ne serait donc pas valablement engagée et l'accord serait privé de tout effet. La société SOCIETE2.) indique, à titre subsidiaire, qu'elle conteste avoir confié un mandat de vente à la société SOCIETE3.). La société SOCIETE2.) conteste également l'existence d'un mandat apparent dans le chef de la société SOCIETE3.). Cela résulterait des termes mêmes de l'accord préliminaire.

La société SOCIETE2.) indique ensuite qu'il appartiendrait au Tribunal de qualifier le contrat qui serait dénommé « *contrat de réservation* » en précisant que le Tribunal ne serait pas lié par la qualification contractuelle donnée par les parties et qu'il devrait rechercher la commune intention des parties. Or, il ne s'agirait pas d'une convention ayant pour finalité la vente ou la vente en état futur d'achèvement, mais seulement la réservation préalable prenant la forme d'un accord préalable. Cette qualification résulterait des termes mêmes de l'accord préliminaire qui préciserait qu'il est conclu en vue d'une vente ou d'une vente en état futur d'achèvement et que le compromis ou la « SOCIETE9.) » sera signé par les responsables SOCIETE2.). Il ne s'agirait, partant, pas non plus d'un contrat de réservation préalable à une vente d'immeuble à construire. Il ne s'agirait pas non plus d'une vente ferme, alors que l'objet de la vente n'aurait, aux termes de l'article 2 de l'accord préliminaire, pas encore été déterminé de manière précise. L'accord ne ferait référence qu'au lot n°ADRESSE6.) qui formerait un ensemble de lots dans un aménagement projeté. L'accord préciserait que le bureau d'architecture SOCIETE6.) préciserait ces lots après distribution finale en cours de réorganisation en fonction des activités.

L'accord préliminaire subordonnerait ainsi la détermination du lot à deux conditions suspensives, la distribution finale en cours de réorganisation en fonction des activités et la finalisation du plan optimisé.

Les parties demanderesses ne pourraient, en outre, pas se fonder sur le plan versé en cause, alors que celui-ci n'aurait été enregistré qu'en date du 16 juillet 2015 et n'aurait donc pas pu être annexé à l'accord préliminaire.

La société SOCIETE2.) précise encore que si toutefois l'accord préliminaire devait être qualifié de contrat de réservation préalable à une vente d'immeuble à construire, les parties demanderesses ne seraient, aux termes de l'article 1601-13, 4<sup>ème</sup> alinéa du Code civil, pas en droit de réclamer des dommages et intérêts comme elle le fait. La conséquence en serait, en effet, uniquement la restitution des fonds déposés en garantie.

A titre subsidiaire, au cas où le contrat devait être qualifié de compromis de vente, la société SOCIETE2.) fait valoir que la condition suspensive prévue dans l'accord, à savoir la l'obtention d'un accord bancaire destiné au financement de la parcelle convoitée ne serait pas réalisée. En tous les cas, les parties demanderesses n'en rapporteraient pas la preuve. Elles se contenteraient de verser une proposition émise par la banque. L'accord préliminaire ne saurait dès lors produire le moindre effet.

La société SOCIETE2.) fait finalement valoir que les parties demanderesses resteraient en défaut de rapporter la preuve des préjudices allégués qui se trouveraient en relation causale directe et immédiate avec ses prétendues défaillances contractuelles non établies non plus.

Elle demande, à titre reconventionnel, la condamnation des parties demanderesses à lui payer un montant de 8.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Elle conteste la demande des parties demanderesses en paiement d'une indemnité de procédure et demande, à son tour, la condamnation des parties demanderesses à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le notaire **Frank MOLITOR** déclare se rallier aux conclusions de la société SOCIETE2.) par rapport aux moyens tirés du libellé obscur, du défaut de qualité et d'intérêt à agir ainsi que par rapport au fond de l'affaire.

Il déclare ensuite contester toute faute dans son chef. Il ne conteste pas avoir reçu, en date du 3 avril 2015, un courrier d'opposition de la part du mandataire des parties demanderesses. Or, les notaires du pays se verraient régulièrement adressés des courriers d'opposition à vente. Mais aucun texte légal ne conférerait à ces courriers un effet juridique. Un tel courrier n'établirait, au demeurant, pas de manière indubitable et incontestable l'existence du droit de l'opposant sur ce bien. Un notaire ne pourrait pas, en application de l'article 3, alinéa 3 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, refuser son ministère lorsqu'il y est requis sauf dans des cas limitativement énumérés qui n'auraient cependant pas été donnés en l'espèce.

Il n'aurait donc pas été autorisé à refuser son ministère lorsqu'il a été requis d'instrumenter en date du 4 mai 2018.

Le notaire serait même contraint d'instrumenter lorsque l'acte à dresser comporterait des dispositions prohibées par les lois et règlements.

En exécutant son obligation légale, le notaire Frank MOLITOR ne pourrait donc pas engager sa responsabilité professionnelle.

Le notaire Frank MOLITOR conteste encore les demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure, en remboursement d'honoraires et des frais et dépens.

**PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.)** font répliquer, quant au moyen tiré du libellé obscur, qu'ils auraient parfaitement respecté les dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

La structuration des faits dans l'exploit introductif d'instance serait claire et ne porterait à aucune équivoque. La pluralité des préjudices invoqués résulterait aussi clairement de l'acte introductif.

Quant à leur qualité et leur intérêt à agir, ils rappellent ainsi que celui qui se prétendrait titulaire d'un droit litigieux aurait la qualité pour agir et qu'il suffirait pour le demandeur de prétendre qu'il y a eu lésion d'un droit et que l'action intentée pourrait y remédier, pour que l'intérêt à agir existe, indépendamment du résultat que procurerait effectivement l'action.

Outre le fait que les développements de la société SOCIETE2.) auraient trait au bien-fondé de la demande et non à sa recevabilité, il s'y ajouterait qu'ils auraient bien intérêt et qualité à agir. Ainsi, PERSONNE1.) aurait non seulement été associé unique de la société SOCIETE1.) depuis la cession du 23 octobre 2006 et aurait ainsi légitimement pu engager la société, mais aurait, en outre, obtenu procuration du gérant pour signer l'acte de réservation. Il y aurait ensuite eu cession des droits découlant de cet acte de réservation par la société SOCIETE1.) au profit de PERSONNE1.). La société SOCIETE4.) aurait, par ailleurs, été liquidée au bénéfice de PERSONNE2.).

Quant à la qualification du contrat de réservation, les parties demanderesses font encore valoir que la société SOCIETE2.) admettrait, elle-même, dans ses conclusions, avoir été liée par le contrat de réservation, alors qu'elle soutiendrait que ce serait le fait que les parties demanderesses auraient voulu construire un hall qui aurait empêché la vente.

Il s'y ajouterait que la société SOCIETE2.) aurait été parfaitement au courant de l'intention des parties demanderesses de construire un double hall sur la parcelle. La société SOCIETE10.) leur aurait même proposé un échange de la parcelle n°ADRESSE6.) avec la parcelle n°7 en précisant le projet de construction des deux halls.

Les parties demanderesses relèvent encore que l'article 1601-13 du Code civil ne trouverait pas application en l'espèce, alors que les parties ne se seraient pas trouvées dans l'hypothèse d'une vente en état futur d'achèvement.

Par ailleurs, aucune condition suspensive n'aurait été stipulée aux termes du contrat. Ni l'obtention d'un financement, ni la finalisation du plan, ni encore la distribution finale en fonction des activités n'auraient été érigées en condition suspensive.

A titre subsidiaire, les parties demanderesses font valoir que le financement bancaire aurait été obtenu et les conditions présumées à la finalisation et à l'optimisation seraient purement potestatives et, partant, nulles.

Les parties demanderesses contestent finalement encore la demande de la société SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire. Elles n'auraient pas engagé la procédure à la légère et ne commettraient aucune faute en introduisant la présente action qui ne viserait qu'à obtenir indemnisation de leur préjudice.

Les demandes en paiement d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE2.) et par le notaire Frank MOLITOR ne seraient pas fondées non plus.

Les parties demanderesses augmentent finalement encore leur demande en remboursement des honoraires qu'elles auraient exposées pour la porter au montant de 5.850.- euros.

## 2. Appréciation du Tribunal

### 2.1. Quant au moyen tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation

L'article 154, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'exploit d'ajournement doit contenir, à peine de nullité, l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à PERSONNE5.) : L'exception obscuri libelli, p. 290).

Il est de jurisprudence que « *L'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui* » (Cour 20 avril 1977, Pas. 23, p. 517).

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (R.P.D.B. v° Exploit, n° 298 et s.).

En vertu de l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen de libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La notion de grief visé par l'article 264 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12 mai 2005, P.33, 53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour 5 juillet 2007, numéro NUMERO5.) du rôle).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (TAL 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

En l'espèce, il résulte de l'acte introductif d'instance que PERSONNE1.), sinon la société SOCIETE1.) et PERSONNE2.) réclament l'indemnisation de différents chefs de préjudice qu'ils allèguent avoir subi par le fait que la société SOCIETE2.) aurait manqué à ses obligations découlant du « *contrat de réservation* » signé en date du 12 juillet 2013 et portant sur un terrain situé à ADRESSE8.).

Dans leur exploit d'assignation, ils expliquent que ce contrat serait à qualifier de promesse de vente valant vente conformément à l'article 1589 du Code civil et que conformément à l'article 1134 du Code civil, sauf consensus quant à la révocation des engagements réciproques, la société SOCIETE2.) aurait dû respecter la promesse de vente et n'aurait pas pu vendre la parcelle à un tiers.

Ils y expliquent, par ailleurs, que le notaire MOLITOR engagerait sa responsabilité par le fait qu'il aurait accepté de passer un acte de vente de ladite parcelle à un tiers, alors qu'il aurait eu connaissance de ladite promesse de vente en faveur parties demanderesses.

Le Tribunal relève que l'exploit précise en quelles qualités les parties interviennent dans le litige, notamment suite à la cession qui serait intervenue entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ainsi que suite à la liquidation de la société SOCIETE4.), de même qu'il renseigne le rôle qui aurait été celui de la société SOCIETE3.).

Les demandes formulées au nom de la société SOCIETE1.) ne sont pas obscures ou incohérentes dans la mesure où elles sont formulées à titre subsidiaire et qu'elles s'expliquent par le fait de la cession intervenue avec PERSONNE1.).

Les différents chefs de préjudice se trouvent également clairement exposés dans l'acte introductif. Le fait que les parties demanderesses ne démontreraient pas le lien de causalité entre les manquements reprochés et les différents chefs de préjudice relève du bien-fondé de la demande et n'est pas à examiner à ce stade.

Le fait que les pièces versées par les parties demanderesses ne seraient pas de nature à établir leurs prétentions mais, au contraire, qu'elles se trouveraient en contradiction avec leurs prétentions, relève également du fond et ne rend pas pour autant obscure la demande, telle que formulée dans l'exploit d'assignation.

L'allégation selon laquelle l'exploit n'indiquerait pas sur quelle base juridique les prétentions adverses seraient fondées n'est pas exacte, dans la mesure où l'exploit renseigne l'application des articles 1589 et 1134 du Code civil. Il est de toute façon rappelé que pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, il n'est pas nécessaire d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action.

Eu égard à ce qui précède, le Tribunal relève que les reproches formulés par la société SOCIETE2.) et par le notaire Frank MOLITOR à l'égard de la teneur de l'exploit d'assignation ne sont pas justifiés et que l'exploit répond à suffisance aux prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que la société SOCIETE2.) et le notaire Frank MOLITOR ne pouvaient pas se méprendre, ni sur l'objet de la demande, ni sur les motifs invoqués à son appui, et qu'ils étaient en mesure de préparer utilement leur défense.

Il s'y ajoute que la preuve d'un grief dans le chef de la société SOCIETE2.) et du notaire Frank MOLITOR n'est pas démontrée et même contredite par leurs développements au fond.

Le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur n'est partant pas fondé.

## **2.2. Quant au moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef des parties demanderesses**

La qualité à agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice. Il ne s'agit pas d'une condition particulière de recevabilité de l'action en justice lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car, en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction. La question de savoir si la personne est réellement titulaire du droit qu'elle invoque relève alors du fond du droit.

Ainsi en principe, celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention a aussi la qualité pour agir. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et a donc qualité à agir (Cour 20 mars 2002, numéroNUMERO6.) du rôle).

L'intérêt à agir peut se définir comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action est susceptible de procurer au plaideur. Dire d'une personne qu'elle a intérêt à agir, c'est dire que la demande formée est susceptible de modifier, en l'améliorant, sa condition juridique.

Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice.

L'intérêt à agir n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit.

En l'espèce, PERSONNE1.), et, subsidiairement, la société SOCIETE1.), ainsi que PERSONNE2.) réclament réparation du préjudice qu'ils prétendent avoir subi, suite aux manquements qu'ils reprochent à la société SOCIETE2.) par rapport à l'exécution du contrat de réservation conclu en date du 12 juillet 2013 entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.), d'une part, et la société SOCIETE2.), d'autre part.

Dans ce contexte, PERSONNE1.) se prévaut d'une cession intervenue en date du 21 mai 2015 entre lui et la société SOCIETE1.) aux termes de laquelle cette dernière lui aurait cédé toutes les obligations actives et passives en lien avec le « *contrat de réservation* » du 12 juillet 2013.

PERSONNE2.) se prévaut, dans ce contexte, de la liquidation de la société SOCIETE4.) intervenue par-devant Maître Edouard DELOSCH en date du 17 décembre 2020 et aux termes de laquelle il aurait repris l'intégralité de l'actif et du passif, dont les droits résultant du contrat de réservation.

Par l'effet des contrats et actes précités, les parties demanderesses se prétendent titulaire du droit qu'elles invoquent.

Il s'ensuit que les parties demanderesses ont qualité et intérêt à agir en justice.

La question de savoir si les contrats et actes, dont les parties demanderesses se prévalent, produisent les effets juridiques qu'elles allèguent, relève du bien-fondé de leur demande et sera examinée ci-après.

Le moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir en justice est partant à rejeter.

Les demandes, qui ont été introduites dans les forme et délai de la loi et qui n'ont, pour le surplus, pas autrement été contestées sur ce point, sont partant à déclarer recevables.

### **2.3. Quant au bien-fondé des demandes**

#### **2.3.1. Quant au défaut d'engagement valable de la société SOCIETE1.)**

La société SOCIETE2.) fait valoir que la société SOCIETE1.) ne pourrait pas se prévaloir du contrat de réservation au motif qu'elle n'aurait pas pu être valablement engagée par la seule signature de PERSONNE1.).

La société SOCIETE2.) verse aux débats une réquisition d'inscription au Registre de commerce et des sociétés concernant la société SOCIETE1.) datant du 14 juin 1991.

Elle verse également un extrait de publication au Registre de commerce et des sociétés concernant la société SOCIETE1.) du 6 octobre 2014, déposé en date du 12 février 2015.

Les parties demanderesses contestent le moyen de la société SOCIETE2.) et font valoir que PERSONNE1.) aurait été associé unique de la société SOCIETE1.) depuis un acte de cession intervenu en date du 23 octobre 2006. Il aurait pu valablement engager la société et aurait reçu mandat du gérant pour signer le contrat de réservation.

Elles versent aux débats un extrait de publication au Registre de commerce et des sociétés concernant la société SOCIETE1.) du 23 octobre 2006, déposé en date du 14 novembre 2006.

Elles versent également une attestation testimoniale établie par PERSONNE6.).

Il est constant en cause que le contrat de réservation a été signé par PERSONNE1.), seul, pour le compte de la société SOCIETE1.).

Il convient de déterminer quelles étaient les modalités de représentation applicables au moment de la signature du contrat de réservation.

L'extrait versé par la société SOCIETE2.) étant postérieur à la date de signature du contrat de réservation, les dispositions y prévues ne trouvaient pas encore application à la date de signature du contrat de réservation.

Dans la mesure où il ne résulte d'aucun élément que l'extrait du 23 octobre 2006, versé par les parties demandresses, aurait été modifié avant la date de signature du contrat de réservation, il convient de se référer aux dispositions de cet extrait.

Celui-ci prévoit que suite à une cession de parts sociales, PERSONNE1.) est devenu associé unique de la société. Il prévoit, par ailleurs, que PERSONNE6.) est nommé gérant technique de la société. Il prévoit encore que la société est valablement engagée par la signature conjointe du gérant technique et de l'associé.

Le contrat de réservation aurait, donc, en principe, dû être signé conjointement par le gérant technique, PERSONNE6.), et par l'associé unique PERSONNE1.).

L'un d'entre eux peut cependant avoir donné mandat à l'autre pour le représenter lors de la signature du contrat de réservation, de sorte à ce que la société soit valablement engagée par la signature unique de l'un des deux.

Il résulte également des principes applicables au mandat qu'un acte juridique originairement accompli sans pouvoir par un représentant peut être ratifié, par la suite, par le représenté. La ratification a un effet rétroactif et valide l'acte accompli à la date de son accomplissement (Jcl. civ., art. 1991-2002, fasc. 20, par R. De Quenaudon, nos 56 ss.).

Dans son attestation testimoniale, non autrement remise en cause, PERSONNE6.) atteste ce qui suit : « *Mon fils PERSONNE1.) s'est toujours occupé des papiers pour le garage car il maîtrise mieux le français. J'ai donc validé la signature du contrat de réservation du 12 juillet 2013.* ».

Il faut donc retenir de ce qui précède qu'en indiquant avoir « *validé la signature du contrat de réservation* », PERSONNE6.) confirme qu'il avait marqué son accord pour que son fils PERSONNE1.) signe, en son nom et pour son compte, le contrat de réservation, soit par le fait de lui avoir donné mandat auparavant, soit par le fait d'avoir ratifié le contrat de réservation par la suite.

En tout état de cause, le contrat de réservation du 12 juillet 2013 a été valablement conclu par la seule signature de PERSONNE1.).

Le moyen de la société SOCIETE2.) n'est partant pas fondé.



### 2.3.2. Quant à la qualification du contrat

Les parties sont en désaccord quant à la qualification d'un contrat signé entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.), d'une part, et la société SOCIETE2.), d'autre part.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention (TAL 20 mai 2008, numéroNUMERO7.) du rôle).

Cette volonté qu'il s'agit de découvrir est celle qui a réellement déterminé les parties au moment où elles ont contracté, plutôt que celle que suggère la formulation littérale (Jcl. civil, Art. 1156 à 1164, Fasc. 10, n° 38 ; TAL, 19 février 2016, numéroNUMERO8.) du rôle).

Il appartient donc au Tribunal de qualifier le contrat précité dit « *Contrat de Réservation* ».

Dans son analyse, le Tribunal est amené à examiner si le contrat conclu répond aux caractéristiques d'un contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil.

Ainsi, l'article 1601-13 du Code civil dispose que « *les ventes prévues aux articles 1601-2 (vente à terme) et 1601-3 (vente en l'état futur d'achèvement) 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, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble. Ce contrat est établi par écrit et il doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé [...] Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble.* »

La loi, en déclarant nulle « *toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble* », interdit de faire précéder l'acte de vente d'un immeuble à construire de toute autre convention contenant un engagement ferme d'acquiescer de la part du candidat au logement.

En ce qui concerne les obligations du réservant, la loi n'en fixe que le minimum qui consiste à ne pas vendre à autrui. Quant au réservataire, il ne peut jamais s'obliger définitivement à acheter, même pour le cas où le contrat définitif serait absolument conforme aux prévisions du contrat préliminaire. Dans ce cas, toutefois, son refus d'acheter lui coûte son dépôt de garantie. Son obligation doit rester alternative jusqu'à la signature de l'acte notarié. Toute promesse ferme d'achat de la part du réservataire est nulle (PERSONNE7.) et PERSONNE8.), Copropriété des immeubles bâtis et vente

d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, éd. 1978, n° 190, 193 et 199,).

Dans le contrat de réservation, le réservant ne s'engage pas définitivement à vendre au réservataire mais plutôt à ne pas vendre à quelqu'un d'autre. Pareillement, le réservataire n'a aucune obligation d'acheter l'objet réservé (Jcl. civil, Vente, Vente d'immeubles à construire, n° ADRESSE10.) ; PERSONNE7.) et PERSONNE8.), Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, éd. 1978, n° 194 ; PERSONNE9.) et PERSONNE10.), Le droit de la construction au Luxembourg, éd. Promoculture, 2018, p.216 ; TAL, 8 avril 1987, numéroNUMERO9.) du rôle).

En l'espèce, le contrat conclu stipule : « *il a été conclu, en vue d'une vente ou d'une vente en état futur d'achèvement (SOCIETE9.), le contrat de réservation ci-après : [...]* »

Le Tribunal considère que le contrat qui laisse ouverte la possibilité de procéder à une vente simple du terrain ou bien à une vente en état futur d'achèvement, et qui, de surcroît, ne prévoit pas de dépôt de garantie par le réservataire en contrepartie de l'engagement du vendeur à lui réserver un immeuble ou une partie d'immeuble, ne répond pas aux caractéristiques prévues par l'article 1601-13 du Code civil.

Cependant, la sanction de la nullité prévue, inscrite à l'article 1601-13 du Code civil, qui instaure le contrat préliminaire de réservation d'immeuble et déclare nulle toute autre convention ayant pour but la réservation d'un immeuble, est une nullité de protection.

Ainsi, cette nullité est réservée à l'acquéreur dont la loi entend assurer la sauvegarde des droits.

En l'espèce, les parties demanderesses ne soulèvent pas la nullité du contrat pour défaut de respect des prescriptions prévues en matière de vente d'immeuble à construire. Le Tribunal n'étant pas saisi d'une telle demande, il ne saurait s'en saisir d'office.

Il s'y ajoute que les parties demanderesses font valoir qu'elles n'auraient pas opté pour la conclusion d'une vente en état futur d'achèvement, mais auraient entendu acquérir le terrain seul.

En dehors de la matière des immeubles à construire, le Tribunal rappelle qu'un contrat de vente est non seulement susceptible d'être affecté par des conditions diverses, mais il peut également être précédé d'un avant-contrat. Les parties, ou parfois l'une d'elles, réservent leur consentement. L'avant-contrat de vente s'utilise en matière d'immeubles et le plus usité est la promesse de vente. Or, il faut prendre garde toutefois que la promesse de vente est considérée comme valant vente, et que l'opération est donc parfaite, lorsque les deux parties s'engagent, réciproquement, à vendre et à acheter. Le Code civil, en posant ce principe, marque une limite au recours au procédé de l'avant-contrat (PERSONNE11.), Les principaux contrats spéciaux, L.G.D.J. 1996, p.113 – 114, n°11166 ; TAL, 3 février 2006, numéroNUMERO10.) du rôle).

Aux termes de l'article 1589 du Code civil, « *la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix.* » L'article 1589

précité ne s'applique cependant qu'aux promesses synallagmatiques de vente (Jcl. civil, Art. 1589, Fasc. 20, n° 1).

La promesse synallagmatique de vente est le contrat par lequel les deux parties s'engagent respectivement l'une à vendre, l'autre à acheter un bien déterminé, à un prix déterminé.

À la différence de la promesse unilatérale de vente ou d'achat dans laquelle l'un des contractants conserve la liberté de ne pas conclure la vente, la promesse réciproque ou synallagmatique de vente oblige les deux parties à conclure le contrat définitif (Cour 14 novembre 2007, numéroNUMERO11.) du rôle).

Pour que la promesse synallagmatique puisse valoir vente, les parties doivent avoir donné leur consentement à propos des éléments que l'article 1583 du Code civil répute essentiels à la vente : la chose vendue et le prix.

En principe, parce que les deux parties ont exprimé leur accord, la promesse synallagmatique suffit à les lier, c'est elle qui constitue le contrat doté de force obligatoire et l'acte qui sera signé ultérieurement ne sera qu'un acte d'exécution, dressé pour des raisons probatoires ou de publicité. L'accord portant sur ces éléments est dès lors suffisant à la formation du contrat (PERSONNE12.), Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, éd. Larquier, 2015, p. 229-230).

Lorsqu'une convention contient l'accord sur la chose et sur le prix, tout en prévoyant l'accomplissement d'une formalité supplémentaire, le contrat de vente est formé et seule son exécution est soumise à une modalité. La promesse de vente se confond alors avec la vente (Jcl. civil, Art. 1589, fasc. 10, n° 2 et 15 ; TAL, 17 février 2009, numéroNUMERO12.) du rôle).

Le défaut d'accord définitif sur les éléments accessoires de la vente ne peut empêcher le caractère parfait de la vente à moins que les parties aient entendu retarder la formation du contrat jusqu'à la fixation de ces modalités (Cass. fr., 3<sup>ème</sup> chambre 14 janvier 1987, D. 1988, p. 80).

La promesse unilatérale de vente constitue, quant à elle, un « *contrat de promesse* ». Il s'agit d'un contrat dans le cadre duquel une partie s'engage à maintenir une offre en faveur d'un bénéficiaire. Dès levée de l'option, la promesse unilatérale est transformée en promesse synallagmatique de vente qui, en conséquence, vaut vente. La vente est parfaite dès la levée de l'option par le bénéficiaire. Lorsqu'une promesse de vente a lieu sans limitation de temps, le promettant ne peut être dégagé qu'après avoir mis son bénéficiaire en demeure de l'accepter dans un délai déterminé.

La qualification à retenir, en l'espèce, dépendra donc de la rédaction de la convention, les juges du fond disposant d'un pouvoir souverain d'appréciation pour l'interpréter. Il convient, ainsi d'analyser de façon concrète, pour chacune des modalités stipulées dans la convention, si elle est nécessaire pour engager le vendeur et l'acquéreur dans les liens d'un contrat définitif, c'est-à-dire si les parties ont voulu faire de l'une ou l'autre modalité prévue au contrat un élément constitutif de leur consentement. Il s'agit donc d'interpréter

la volonté des parties pour rechercher quelle portée elles ont entendu donner aux modalités prévues au contrat.

Le Tribunal examinera donc ci-après s'il y avait accord des parties sur la chose et sur le prix, puis vérifiera si les clauses du contrat étaient libellées de telle manière que les parties avaient entendu retarder la formation du contrat jusqu'à la fixation de certaines modalités ou bien, au contraire, si ces clauses constituaient uniquement des modalités d'exécution de la vente, c'est-à-dire des actes d'exécution n'entachant pas le caractère parfait de la vente.

La société SOCIETE2.) soutient que l'objet n'aurait pas encore été déterminé lors de la conclusion du contrat de réservation.

La société SOCIETE2.) se fonde sur les dispositions de l'article 2 du contrat de réservation qui est libellé comme suit :

« *LOTS réservés :*

*LotNUMERO13.) – 28,45 ares*

*Ce lot forme un ensemble avec d'autres lots dans un aménagement projeté. Le bureau d'architecture SOCIETE6.) architecture précisera les lots après la distribution finale en cours de réorganisation en fonction des activités. L'architecte ne modifiera pas la taille du lot sauf consentement mutuel et essaiera de respecter le premier choix du réservataire.*

*Le compromis de vente ou la SOCIETE9.) définitive, sera signé avec les responsables SOCIETE2.) S.A., dès que le plan optimisé sera élaboré (prévu fin août 2013). En cas de SOCIETE9.), le cahier des charges sera également remis à l'acquéreur avant la signature de l'acte notarié. ».*

La société SOCIETE2.) se fonde également sur l'article 3 du contrat qui dispose que « *L'acte de vente sera dressé par devant le notaire Frank MOLITOR, dès finalisation du plan optimisé en fonction des activités. ».*

Ainsi, il était prévu que le bureau d'architecte SOCIETE6.) précise les lots après distribution finale en cours et réorganisation en fonction des activités. La société SOCIETE2.) prétend dès lors que le lot dont devaient bénéficier les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) n'aurait pas encore été déterminé et qu'il dépendrait de l'organisation des activités.

A l'analyse des pièces, il y a lieu de relever qu'un plan se trouvait joint au contrat de réservation, ce que confirment les termes du contrat lui-même selon lesquels « *Le réservataire reconnaît avoir pris connaissance des plans, dont un exemplaire est annexé à la présente. ».* Un plan est versé en pièce par les parties demanderesse, en annexe au contrat de réservation. La société SOCIETE2.) conteste que ce plan ait figuré en annexe du contrat. Or, le fait que le plan en question n'aurait été enregistré qu'ultérieurement, le 16 juillet 2015, tel que le soulève la société SOCIETE2.), ne permet pas d'en déduire qu'il ne s'agirait pas du plan joint au contrat lors de sa signature. La société SOCIETE2.) ne verse, d'ailleurs, aucun autre plan aux débats. Les parties demanderesse rapportent donc à suffisance la preuve que le plan versé comme pièce est bien celui qui a été échangé et annexé au contrat de réservation.

Sur le plan en question figure le lot n°ADRESSE6.). En bas du plan, figure la mention « *Les mesures données dans le présent plan ainsi que les surfaces définitives des lots constructibles seront déterminées par le mesurage cadastral définitif après exécution des travaux d'infrastructure.* ».

Les parties demanderesses versent également un extrait cadastral datant du 19 mai 2015. Sur ce plan cadastral figurent plusieurs parcelles dont celle correspondant au lot numéroNUMERO13.) figurant sur le plan joint au contrat de réservation. La parcelle en question porte le numéro NUMERO14.)/5088. Elle est d'une superficie de 21,41 ares.

Le Tribunal déduit de ces pièces, à défaut de toute explication contraire, qu'il s'agit bien de la même parcelle dans les deux documents. L'extrait cadastral renseigne le numéro de la parcelle, après attribution et sa contenance exacte après mesurage, laissant apparaître une différence de 0,04 ares entre la contenance indiquée dans l'acte de réservation et celle mentionnée sur l'extrait cadastral.

Le Tribunal déduit de tout ce qui précède que la parcelle, et donc l'objet de la vente, était d'ores et déjà clairement déterminé et identifié, sinon au moins parfaitement déterminable et identifiable, lors de la conclusion du contrat de réservation. Une différence de contenance de 0,04 ares, après mesurage, c'est-à-dire de 4 mètres carrés sur une surface totale de 28,41 ares, soit 2841 mètres carrés, ne saurait porter à conséquence par rapport à l'identification de l'objet, d'autant plus qu'il s'agit de 4 mètres carrés en moins, donc au détriment des acquéreurs.

Quant aux mentions figurant au contrat, à savoir que l'architecte « *précisera les lots après la distribution finale en cours de réorganisation en fonction des activités* » et qu'un « *plan optimisé* » sera établi, le Tribunal relève que la société SOCIETE2.) n'apporte aucune explication, ni pièce à ce sujet. Elle n'explique pas en quoi aurait finalement consisté la réorganisation. Elle ne verse aucun « *plan optimisé* ». Elle ne démontre donc pas que, suite à des investigations, études complémentaires ou autres, le lot réservé aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) n'aurait manifestement pas pu être celui figurant au contrat de réservation.

Quant à la question de l'affectation du lot à l'installation d'un double hall, la société SOCIETE2.) ne rapporte pas non plus la preuve qu'une telle construction, ainsi que l'activité envisagée par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.), à savoir l'exploitation d'un garage, sur la parcelle litigieuse, se serait avérées contraires à la « *réorganisation en fonction des activités* », telle qu'opérée, ou interdites et contraires à la réglementation ou à un « *plan optimisé* » qui n'est pas versé et dont on ignore la substance, et même l'existence, sachant que la société SOCIETE2.) ne soutient même pas qu'un tel plan aurait été établi.

Il est intéressant de relever, dans ce contexte, que les parties demanderesses versent aux débats en pièce n°41, un plan intitulé « *ZONE D'ACTIVITE 'SOCIETE2.)' LOT 7* ». Les parties demanderesses expliquent que le bureau d'architecture SOCIETE6.) aurait proposé d'échanger la parcelle n°ADRESSE6.) avec la parcelle n°7, mais que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) auraient refusé au motif que cette parcelle était plus petite.

Cette proposition d'échange ne résulte pas de cette pièce. Par contre, il y figure les mentions « *Bâtiment 1150 m<sup>2</sup>* » et « *575 m<sup>2</sup> chaque Hall* ». Cette pièce est datée du 27 novembre 2014.

Le Tribunal déduit de cette pièce que le bureau d'architecte SOCIETE6.) avait parfaitement connaissance de la construction envisagée, et ce bien avant la réunion entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et PERSONNE4.), d'autre part, en date du 2 avril 2015.

Cette pièce contredit, partant, les explications de la société SOCIETE2.), selon laquelle ce ne serait qu'à l'occasion de cette réunion du 2 avril 2015 qu'elle aurait appris l'intention des acquéreurs de construire un hall sur la parcelle.

La société SOCIETE2.) ne saurait donc sérieusement soutenir qu'elle ignorait l'objectif des parties acquéreuses, ni soutenir qu'elle ignorait les plans établis par son propre bureau d'architecte. Il est d'ailleurs surprenant de constater que la société SOCIETE2.) soutient elle-même, dans ses conclusions, que lors de la réunion du 2 avril 2015, PERSONNE4.) aurait uniquement indiqué qu'aucune suite ne serait réservée à l'accord préliminaire qui était dès lors privé de tout effet, sans autre explication, ni prendre le soin de notifier une résiliation écrite dûment motivée, et sans adresser de lettre de mise en demeure préalable.

L'offre de preuve formulée par la société SOCIETE2.) par rapport à la réunion du 2 avril 2015 est, au demeurant, à rejeter, pour absence de pertinence, alors que la teneur de cette réunion, n'est, en tant que telle, pas débattue entre parties.

Le Tribunal déduit de tout ce qui précède que l'objet de la vente était déterminé dès la conclusion du contrat de réservation.

Concernant la détermination du prix, le contrat de réservation est libellé comme suit :

« SOCIETE11.)

*Le prix de vente convenu entre parties est le suivant :*

- *Prix de vente de la part terrain : EUR 50.000.-/are (cinquante mille euros par are).  
Total : EUR 1.422.500 (un million quatre cent vingt deux mille cinq cents euros).*
- *Prix de vente des constructions : à déterminer en fonction du cahier des charges – si requis. [...] »*

La question de la détermination du prix du terrain ne fait pas l'objet de débats entre parties.

Le Tribunal considère qu'il résulte du libellé de la clause précitée du contrat de réservation que le prix du terrain était déterminé dès la conclusion du contrat de réservation.

Tel n'est cependant pas le cas du prix des constructions. En effet, en l'espèce, le contrat de réservation laissait aux acquéreurs l'option entre acquérir uniquement le terrain ou bien acquérir le terrain avec une construction en état futur d'achèvement.

Le Tribunal ne reviendra pas sur ses développements concernant la conformité du contrat aux dispositions applicables en matière de vente d'immeubles à construire, la nullité découlant de leur non-respect n'étant pas soulevée par les parties demandereses.

Celles-ci soutiennent qu'elles ne se trouveraient pas dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement. Or, à défaut de soulever la nullité du contrat de réservation pour inobservation des dispositions protectrices applicables en matière de vente d'immeuble à construire, il faut bien admettre que le contrat de réservation offrait cette option.

La question est donc de savoir si la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE4.) ont levé l'option visant à acquérir le terrain seul, et non pas celle visant à se soumettre au régime de la vente en état futur d'achèvement.

En l'espèce, le Tribunal a d'ores et déjà relevé que le bureau d'architecte SOCIETE6.) avait connaissance de la construction envisagée par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.), à savoir d'un double hall de 575 m<sup>2</sup>, au moins depuis le 27 novembre 2014.

Il s'y ajoute que les parties acquéreuses ont réitéré leur intention lors de leur réunion avec PERSONNE4.) en date du 2 avril 2015. La teneur de cette réunion se trouve, en outre, confirmée dans le courrier du mandataire des parties acquéreuses du 7 avril 2015.

Le Tribunal considère partant qu'au plus tard le 2 avril 2015, les parties demandereses ont levé l'option visant à acquérir le terrain seul.

Il convient encore d'examiner l'article 5 du contrat de réservation qui stipule que « *Ce contrat de réservation sert à un usage strictement bancaire afin que le réservataire puisse préparer son dossier de solvabilité et signer le document contractuel définitif dès réception du plan optimisé* ».

La société SOCIETE2.) fait exposer qu'il s'agirait d'une condition suspensive à la vente et que les parties acquéreuses n'auraient jamais obtenu le financement de leur banque.

Le Tribunal n'entrera pas dans le débat concernant l'obtention définitive ou non d'un financement en vue de l'acquisition projetée, alors que l'article 5 du contrat de réservation n'est pas à qualifier de condition suspensive. La disposition en question n'est pas libellée comme telle.

Selon cette disposition, les parties acquéreuses peuvent communiquer le contrat de réservation à un établissement de crédit en vue d'obtenir le financement nécessaire à l'acquisition. Mais la disposition ne contient aucun terme impératif, ni aucune conséquence juridique au cas où aucune demande ne devait être introduite par les parties acquéreuses ou bien si le financement nécessaire ne devait pas être obtenu ou si, au contraire, il devait l'être.

La disposition ne contenant pas de condition suspensive à la vente, le Tribunal considère qu'elle ne saurait faire obstacle à l'application des principes précédemment exposés suivant lesquels une vente est parfaite dès que les parties se sont entendues sur la chose

et sur le prix. Elle n'est pas non plus de nature à retarder le consentement des parties sur la vente.

Il s'ensuit que le contrat de réservation est à qualifier de promesse unilatérale de vente au profit des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) et que ces dernières ont levé l'option offerte dans le contrat d'acquérir le terrain, dont l'objet et le prix étaient déterminés, au plus tard en date du 2 avril 2015, de sorte que la vente dudit terrain était parfaite au plus tard à cette date.

La société SOCIETE2.) ne pouvait donc plus se dégager de son engagement suite à la levée de cette option par les parties acquéreuses rendant parfait l'accord entre parties sur la vente du terrain.

Quant au moyen soulevé par la société SOCIETE2.) selon lequel le contrat de réservation aurait été signé par le biais de l'agence immobilière SOCIETE3.) et que cette dernière ne se serait pas vue confier par la société SOCIETE2.) un mandat de vente de la parcelle, le Tribunal relève tout d'abord que le contrat de réservation mentionne en tête, par rapport aux parties signataires, « *Entre les soussignés 1) SOCIETE3.) S.A. agence immobilière mandatée pour la vente des lots SOCIETE2.) S.A.* ».

En dernière page, le document comporte le nom et le cachet de la société SOCIETE3.) ainsi qu'une signature.

Ces mentions indiquent clairement que la société SOCIETE3.) disposait d'un pouvoir de signature en tant que mandataire pour la vente de la parcelle litigieuse au sujet de laquelle il n'est pas autrement contesté qu'elle faisait bien partie des « *lots SOCIETE2.) S.A.* ».

Il est rappelé, dans ce contexte, que la jurisprudence luxembourgeoise admet qu'une personne physique ou morale peut être engagée sur le fondement du mandat apparent, à la condition que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier lesdits pouvoirs (Cour 5 juin 1985, 26, 349 ; Cour 23 octobre 1996, numéro NUMERO15.) du rôle).

Ainsi, il est communément admis en doctrine et en jurisprudence qu'une personne peut être valablement engagée par un intermédiaire qui a excédé ses pouvoirs ou même n'en possédait pas, s'il avait une apparence de mandat et si celui qui a agi avec le mandataire apparent l'avait fait sous l'empire d'une erreur légitime (SOCIETE12.) et SOCIETE13.), Droit civil, Les contrats spéciaux, éd. 1992, no 578).

Pour que la théorie du mandat apparent puisse trouver à s'appliquer, il faut que la croyance de celui qui invoque à son profit cette théorie, aux pouvoirs de mandataire de celui avec qui il traite, soit légitime. Pour que cette croyance soit légitime, il faut à la fois qu'il y ait eu apparence de mandat et que les circonstances aient autorisé celui qui se prévaut de la théorie à ne pas vérifier la réalité des pouvoirs du mandataire apparent (Cour 13 janvier 1998, Pas. 30, p. 465).



En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que les parties demanderesses auraient dû vérifier les pouvoirs de la société SOCIETE3.), ceux-ci étant, en outre, explicitement précisés dans le contrat de réservation.

Il s'ensuit que les parties demanderesses ont légitimement pu croire, tel qu'elles l'affirment, que la société SOCIETE3.) agissait au nom et pour le compte de la société SOCIETE2.).

Or, en cas de mandat apparent, tout se passe comme s'il y avait eu un mandat et tous les effets de la convention conclue par le mandataire apparent doivent être exécutés par le prétendu mandant. (Encycl. Dalloz civil, V° mandat, n° 374).

Il s'ensuit que le mandant seul, à savoir la société SOCIETE2.), est lié envers les parties demanderesses avec lesquelles le mandataire a contracté.

Il découle, partant de tout ce qui précède, que la société SOCIETE2.) a abusivement résilié le contrat de réservation et que les parties acquéreuses sont en droit de réclamer l'indemnisation de leur préjudice découlant de ladite résiliation.

### **2.3.3. Quant à l'indemnisation du préjudice réclamée par les parties demanderesses à l'encontre de la société SOCIETE2.)**

#### **2.3.3.1. Quant à la qualité et à l'intérêt à agir de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.)**

Les parties demanderesses estiment avoir subi un préjudice global d'un montant en principal de 1.069.310,18.- euros. La moitié, à savoir le montant de 534.655,09.- euros serait dû à PERSONNE1.), en sa qualité de cessionnaire de toutes les obligations actives et passives en lien avec le « *contrat de réservation* » signé en date du 12 juillet 2013 suivant cession intervenue en date du 21 mai 2015, devenue opposable en date du 6 juillet 2015, sinon à la société SOCIETE1.) S.à.r.l..

L'autre moitié, soit le montant de 534.655,09.- euros, serait dû à PERSONNE2.) suite à la dissolution de la société SOCIETE4.) intervenue par-devant Maître Edouard DELOSCH en date du 17 décembre 2020. PERSONNE2.) fait valoir qu'il aurait été associé unique de la société SOCIETE4.) et qu'il aurait repris l'intégralité de l'actif et du passif, dont les droits résultants, du contrat de réservation.

La société SOCIETE2.) conteste la qualité et l'intérêt à agir de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dans le cadre de la présente instance.

Elle soutient que ces derniers ne seraient pas parties au contrat de réservation. Celui-ci aurait été conclu par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.). En application de l'article 1165 du Code civil, les conventions n'auraient d'effet qu'entre les parties contractantes et le contrat ne contiendrait aucune stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil.

Elles font également valoir que toute cession intervenue serait sans objet dans la mesure où le contrat de réservation n'existerait pas et serait privé d'effet.

Les parties demanderesses font valoir qu'aux termes d'un contrat du 21 mai 2015, la société SOCIETE1.) aurait cédé à PERSONNE1.) toutes les obligations actives et passives en lien avec le « *contrat de réservation* » du 12 juillet 2013. La cession aurait été notifiée à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE3.) en date du 17 décembre 2020.

Les parties demanderesses versent aux débats le contrat de cession du 21 mai 2015 ainsi qu'une lettre recommandée de notification de ladite cession adressée par leur mandataire en date du 6 juillet 2015 à la société SOCIETE2.) et à la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE2.) indique, sans autre précision et sans en tirer de conséquence juridique, que la cession ne serait intervenue qu'au prix de 1.- euro.

Or, à défaut de toute contestation plus circonstanciée par rapport à la validité de ladite cession, il y a lieu d'admettre que les droits et obligations découlant du contrat de réservation du 12 juillet 2013 ont été valablement cédés à PERSONNE1.), devenant ainsi partie audit contrat.

Il résulte, par ailleurs, des développements qui précèdent que le contrat de réservation n'a pas été privé d'effet par le seul fait de l'opposition formulée oralement par PERSONNE4.) lors de la réunion du 2 avril 2015 et qu'il a, au contraire, entraîné des conséquences juridiques pour les parties qui l'ont conclu.

PERSONNE1.) a, partant, bien qualité et intérêt à agir dans le cadre de la présente instance. Inversement, la société SOCIETE1.) qui a cédé ses droits et obligations découlant du contrat de réservation n'a plus qualité, ni intérêt à faire valoir un préjudice dans son chef découlant de la violation du contrat.

Concernant la qualité et l'intérêt à agir de PERSONNE2.), les parties demanderesses expliquent que la société SOCIETE4.) aurait été dissoute par-devant Maître Edouard DELOSCH en date du 17 décembre 2020. PERSONNE2.), associé unique de la société SOCIETE4.), aurait repris l'intégralité de l'actif et du passif de la société, dont les droits résultants du contrat de réservation.

Les parties demanderesses versent aux débats l'acte de dissolution de la société SOCIETE4.) du 17 décembre 2020.

Concernant l'absence d'effet juridique du contrat de réservation, le Tribunal renvoie à ce qui vient d'être exposé. La dissolution de la société SOCIETE4.) et le transfert à PERSONNE2.) de tous les actifs et passifs de la société, y compris des droits et obligations découlant du contrat de réservation, n'étant, en tant que tels, pas autrement contestés par la société SOCIETE2.), il convient de retenir que PERSONNE2.) a qualité et intérêt à agir dans le cadre de la présente instance.

### **2.3.3.2. Quant aux montants réclamés**

PERSONNE1.) et PERSONNE13.) réclament chacun un montant total de 534.655,09.- euros qui se décompose comme suit :

- la moitié de la perte subie par les parties acquéreuses évaluée au montant de 496.175.- euros, correspondant à la différence entre le prix de vente initial et celui obtenu lors de la cession du 4 mai 2018,
- la moitié des frais engagés dans le développement du projet, notamment les frais d'architecte et d'ingénieur-conseil ; la moitié des frais d'architectes s'élèveraient au montant de 12.968,21.- euros, l'architecte aurait également effectué des prestations dans le cadre de la demande d'exploitation introduite pour un montant de 511,88.- euros,
- la moitié du coût des diligences réalisées dans le cadre de l'élaboration du projet par les parties demanderesses évalué *ex aequo et bono* au montant de 25.000.- euros, soit un montant de 12.500.- euros
- la moitié du préjudice moral évalué *ex aequo et bono* au montant de 25.000.- euros, soit un préjudice de 12.500.- euros.

Le Tribunal relève, tout d'abord, qu'aucune des parties ne développe, de façon circonstanciée, la nature des différents chefs de préjudice réclamés, ni leur relation causale avec la résiliation abusive du contrat de réservation.

La société SOCIETE2.) se contente de rappeler que les parties demanderesses auraient la charge de la preuve des préjudices allégués se trouvant en relation causale directe et immédiate avec les prétendues défaillances contractuelles reprochées, ce qu'elles resteraient en défaut de faire. Elle termine en précisant se réserver le droit de conclure à cet égard ultérieurement, ce qu'elle n'a cependant pas fait.

Concernant le premier chef de préjudice d'un montant de 496.175.- euros, soit un montant total de 992.350.- euros, celui-ci correspond à la différence entre le prix figurant dans le contrat de réservation, soit 1.422.500.- euros et le prix de la vente réalisée par la société SOCIETE2.) en faveur de la société SOCIETE14.) SCI de la parcelle numéroNUMERO4.)/5088 située à ADRESSE8.), lieu-dit ADRESSE9.), d'un montant de 2.414.850.- euros suivant acte de vente du 4 mai 2018.

Ce faisant, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent la réparation du préjudice constitué de la perte de la plus-value qu'ils auraient pu réaliser s'ils avaient été le propriétaire du terrain et l'auraient vendu en lieu et place de la société SOCIETE2.).

Leur demande vise, partant, à réparer une perte de chance, en l'occurrence, celle de toucher une plus-value sur la vente du bien immobilier.

En effet, la perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un évènement favorable. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'évènement favorable se réalise est indemnisable. Plus les évènements invoqués sont proches dans le temps, plus la victime avait entrepris des démarches de nature à favoriser la réalisation de l'évènement 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'évènement favorable pour pouvoir prétendre à une indemnisation (JCl., droit civil, art. 1382 à 1386, fasc.1001, n° 37).

Il ne s'agit pas d'accorder à la victime l'avantage dont elle a été privée, car ce serait supposer qu'à coup sûr, elle aurait bénéficié de cet avantage. Il s'agit seulement de considérer que la chance perdue valait quelque chose, ce dont la victime a été privée. S'il est vrai que, par définition, la réalisation d'une chance n'est jamais certaine, il n'en demeure pas moins que le préjudice causé par la perte d'une chance présente un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition de la probabilité d'un élément favorable. On observera que la question se pose dans les mêmes termes en matière contractuelle et en matière délictuelle. La jurisprudence a donc admis que la perte d'une chance réelle et sérieuse constituait un préjudice certain, appelant réparation. (Droit civil, Les Obligations, PERSONNE14.), PERSONNE15.) et PERSONNE16.), Dalloz, 8ème édition, page 679, point 701).

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'établir qu'il était probable qu'en l'absence de la résiliation abusive du contrat de réservation, ils auraient pu toucher le montant du préjudice allégué.

Or, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'établissent pas – et ne soutiennent, au demeurant, même pas – qu'ils auraient envisagé de revendre le terrain après son acquisition, et encore moins en 2018, lorsqu'il a été vendu à la société SOCIETE14.), de sorte à générer la plus-value alléguée. Ils ne soutiennent pas non plus avoir acquis le bien dans un but de spéculation, mais, au contraire, dans le but d'y construire deux halls destinés à y installer et exploiter un garage.

Dans ce contexte, le Tribunal note, que PERSONNE1.) et PERSONNE17.) se défendent de la mention figurant dans le projet d'acte de vente, « *vente en vue de la revente* », qui aurait été ajoutée par le notaire DELOSCH, ne sachant pas si la mention était justifiée. Sans préciser explicitement qu'il n'était pas dans leur objectif d'acquérir le terrain en tant qu'investissement et dans un but de spéculation, il résulte à suffisance des autres éléments du dossier, et notamment de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.), que l'objectif de l'acquisition immobilière en question était l'installation d'un nouveau garage.

Sachant, en outre, que le marché de l'immobilier a récemment connu une évolution considérablement défavorable, le Tribunal considère que la perte de chance alléguée n'est pas suffisamment certaine.

La perte de chance avancée n'est partant pas établie à suffisance de droit, de sorte que la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation de ce chef de préjudice est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent également chacun la moitié des frais d'architectes s'élevant au montant de 12.968,21.- euros et les frais engagés dans le cadre de la demande d'exploitation introduite pour un montant de 511,88.- euros.

Le Tribunal considère que les frais qui ont, le cas échéant, été engagés par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) suite à la conclusion du contrat de réservation en vue de la

réalisation de leur projet immobilier commun, sont de nature à constituer un préjudice dans leur chef en relation causale avec la résiliation abusive du contrat.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent aux débats un contrat d'architecte conclu par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.), d'une part, et la société d'architecte SOCIETE15.), d'autre part, en date du 24 septembre 2013.

Ils versent une facture de la société SOCIETE15.) du 8 octobre 2013 d'un montant de 2.875.- euros et l'avis de débit du compte bancaire de la société SOCIETE1.) d'un montant de 2.875.- euros.

Ils versent une seconde facture de la société SOCIETE15.) du 25 octobre 2013 d'un montant de 5.720,64.- euros et l'avis de débit du compte bancaire de la société SOCIETE1.) d'un montant de 5.720,94.- euros.

Ils versent une troisième facture de la société SOCIETE15.) du NUMERO13.) janvier 2015 d'un montant de 4.372,57 et l'avis de débit du compte bancaire de la société SOCIETE1.) d'un montant de 4.372,57.- euros.

Le montant total des factures versées s'élève partant au montant de 12.968,21.- euros.

Par rapport aux démarches réalisées par la société SOCIETE15.) dans le cadre de la demande d'exploitation, ils versent une facture de la société SOCIETE15.) du NUMERO13.) janvier 2015 d'un montant de 511,88.- euros et l'avis de débit du compte bancaire de la société SOCIETE1.) d'un montant de 512,18.- euros.

Le Tribunal relève qu'aucune pièce n'est versée par rapport aux paiements qui auraient été réalisés par la société SOCIETE4.).

Il s'ensuit que, par rapport à ce chef de préjudice, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour les montants en principal de 12.968,21.- euros et 511,88.- euros. La demande de PERSONNE2.) est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore chacun la moitié du coût des diligences réalisées dans le cadre de l'élaboration du projet qu'ils évaluent *ex aequo et bono* au montant de 12.500.- euros chacun.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'explicitent pas leur demande si ce n'est en indiquant entre parenthèse « *contact avec la banque, suivi avec la commune, les prestataires...* ». A défaut de toute explication quant aux frais engagés au titre de ces diligences, et ne s'agissant pas de l'indemnisation d'un préjudice moral lié aux tracasseries générées par la résiliation du contrat de réservation, ce chef de préjudice laisse d'être établi.

La demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) de ce chef est partant à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore chacun un préjudice moral évalué *ex aequo et bono* au montant de 12.500.- euros. Ils justifient l'existence de ce chef de préjudice par « *le stress, tracasserie, victime de mauvaise foi* », sans autre explication.

Le Tribunal admet que la résiliation abusive du contrat de réservation puisse avoir causé un préjudice moral dans le chef de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.). Cette demande est partant fondée en son principe.

Quant au quantum de la demande, la Tribunal relève que la société SOCIETE2.) ne soulève strictement aucune contestation. De façon générale, elle ne fait valoir aucun moyen de contestation circonstancié des différents chefs de préjudice allégués par les parties demanderesses.

Il y a, partant, lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE17.) et de déclarer leur demande fondée pour le montant en principal de 12.500.- euros chacun.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir augmenter les condamnations des intérêts légaux tels que de droit à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Cette demande, non autrement contestée, est à déclarer fondée et justifiée.

Il résulte de tout ce qui précède que la société SOCIETE2.) doit être condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 25.980,09.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 25 mars 2021, jusqu'à solde.

La société SOCIETE2.) doit encore être condamnée à payer à PERSONNE2.) le montant de 12.500.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 25 mars 2021, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore à voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du présent jugement.

Cette demande ne fait l'objet d'aucune contestation.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, en cas de condamnation, le tribunal ordonnera dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Il y a partant lieu de faire droit à cette demande.

#### **2.3.4. Quant à l'indemnisation du préjudice réclamée par les parties demanderesses à l'encontre du notaire Frank MOLITOR**

Les parties demanderesses demandent à voir condamner le notaire Frank MOLITOR solidairement, sinon *in solidum* avec la société SOCIETE2.), sinon seul pour le tout, au paiement des différents chefs de préjudice qu'elles soutiennent avoir subi.

Les développements qui précèdent concernant la qualité et l'intérêt à agir de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sont également applicable par rapport à la demande dirigée contre le notaire Frank MOLITOR. Il s'ensuit également que la société SOCIETE1.), qui a cédé ses droits et obligations découlant du contrat de réservation, n'a plus qualité, ni intérêt à faire valoir un préjudice dans son chef à l'égard du notaire Frank MOLITOR.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'en acceptant sciemment de passer l'acte demandé par la société SOCIETE2.), alors qu'il admettrait avoir reçu une lettre d'opposition de passer acte, le notaire Frank MOLITOR engagerait sa responsabilité délictuelle en se rendant complice de la violation du contrat de réservation liant les parties.

Le notaire Frank MOLITOR ne conteste pas s'être vu adresser le courrier du mandataire des parties demanderesses en date du 3 avril 2015 et ne conteste pas avoir rédigé l'acte notarié de vente entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE14.).

Il fait cependant valoir qu'aucun texte légal ne conférerait d'effet juridique au courrier du 3 avril 2015, ni à l'opposition y contenue. Il serait usuel que les notaires luxembourgeois se voient régulièrement adresser des « *oppositions à vente* » sans même, par la suite, être informés du retrait d'une telle opposition.

L'information contenue dans la lettre du 3 avril 2015 pourrait tout aussi bien être fantaisiste, erronée ou caduque.

Il s'y ajouterait que 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 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
- il est défendu aux notaires de prêter leur ministère si, en vertu de dispositions spéciales, certaines conditions et formalités légales n'ont pas été accomplies.

Le notaire Frank MOLITOR n'aurait donc pas pu refuser son ministère, en l'espèce, et précise que la demande d'instrumenter aurait daté du 4 mai 2018, soit plus de 3 ans après la réception de la lettre d'opposition.

Il invoque encore l'article NUMERO13.) 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 persévéreraient 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 du notaire Frank MOLITOR 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. 1re, 13 nov. 1991, no 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. 1re, 3 mai 1983, Bull. civ. I, no 136, JCP 1984. II. 20200, note M. PERSONNE18.)). 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. 1re, 13 nov. 1991, no 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 (PERSONNE19.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3<sup>ème</sup> 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. 1re, 29 avr. 1965, D. 1965. 578 ; Civ. 1re, 4 déc. 1967, D. 1968, somm. 35). Le notaire a l'obligation de respecter les droits des tiers (Civ. 1re, 5 mars 2002, Bull. civ. I, no 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. 1re, 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. 1re, 14 janv. 1981, Bull. civ. I, no 14, Journ. not. et av. 1981, art. 56449, no 5, obs. J. de Poulpiquet ; Civ. 1re, 11 juill. 2006, no 03-18.528, Bull. civ. I, no 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, no 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, le notaire Frank MOLITOR s'est vu adresser un courrier électronique – non daté – du mandataire des parties demanderesses. Il résulte du rapport d'envoi, joint au courrier électronique, qu'il a été envoyé le 3 avril 2015. Il résulte également du rapport d'envoi que le courrier comportait deux pages à savoir, une page de garde, contenant les noms de tous les notaires auxquels le courrier a été adressé ainsi que le courrier en lui-même libellé comme suit :

« *La présente pour vous informer que je défends les intérêts de :*

- *la société SOCIETE4.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.)*

;

- *la société SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.)*

*Mes parties ont, selon convention ferme et définitive conclue avec la société SOCIETE2.)*

*S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), acquis une parcelle qui pore la référence cadastrale : ADRESSE8.), section C, n°1882/5088.*

*A tort, la venderesse refuse de dresser l'acte notarié afférant.*

*Mes parties s'opposent partant formellement à ce qu'un des Notaires du Grand-Duché cède la parcelle en question à un tiers. »*

Force est de constater que le notaire Frank MOLITOR s'est vu transmettre le courrier électronique du 3 avril 2015, faisant référence à une vente ferme, sans pour autant que le contrat y relatif soit joint, et sans même en indiquer la date de conclusion.

Dans ce courrier d'opposition, les parties demanderesses revendiquaient, ainsi, un droit de propriété sans même y joindre la convention à la base de laquelle elles fondaient leur droit.

Le notaire Frank MOLITOR, qui n'a pas pu prendre connaissance de la convention gisant à la base de l'opposition, n'a donc pas été en mesure de vérifier l'apparence de légitimité de cette opposition et le, cas échéant, veiller au respect du contenu de celle-ci. En l'absence de documentation, le Tribunal considère que le notaire Frank MOLITOR a légitimement pu conclure au caractère incertain, voire fantaisiste, sinon erroné de l'opposition des parties demanderesses.

Il s'ensuit qu'aucune faute, ni négligence, de nature à engager sa responsabilité, ne saurait être reprochée au notaire Frank MOLITOR.

### **2.3.5. Quant à la demande de la société SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire**

La demande de la société SOCIETE2.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et non critiquée à cet égard, est à déclarer recevable.

En matière d'abus de droits processuels, un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de

semblables hypothèses. Il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires: d'une part, la liberté de recourir à la justice de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit), d'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus (Cass. civ. 1ère chambre, 18 mai 1949, Bull. civ. I, no 175, Cass. civ. 2ème chambre, 24 juin 1987, Bull. civ. II, no 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur.

Eu égard aux développements qui précèdent et à l'issue du litige, la société SOCIETE2.) n'établit pas l'existence d'une telle faute, ni même d'une légèreté blâmable dont auraient fait preuve les parties demanderesses et qui justifieraient l'allocation de l'indemnité demandée.

La demande de la société SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est dès lors à rejeter pour ne pas être fondée.

### **2.3.6. Quant aux demandes accessoires**

PERSONNE1.), sinon la société SOCIETE1.) S.à.r.l., et PERSONNE2.) demandent le remboursement de leurs honoraires pour un montant de 5.850.- euros chacun.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la société SOCIETE2.) à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient aux parties demandresses de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE2.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de retenir l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE2.) justifiant la demande des parties demandresses.

Les parties demandresses versent aux débats deux mémoires, l'un adressé à PERSONNE2.), et l'autre à la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.), chacun d'un montant de 5.850.- euros. Elles ne versent cependant aucune preuve de paiement des honoraires, ni de liste détaillée des prestations.

Il s'ensuit que les parties demandresses ne rapportent pas à suffisance la preuve de leur préjudice en relation causale avec la faute retenue à l'encontre de la société SOCIETE2.).

Il y a, partant, lieu de déclarer la demande des parties demandresses en remboursement de leurs honoraires non fondée.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, 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. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2<sup>ème</sup> civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) l'entièreté des frais exposés par eux et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) à leur payer à chacun une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure formulées par la société SOCIETE2.), par la société SOCIETE1.) et par le notaire Frank MOLITOR sont à déclarer non fondées.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par les parties demandresses, il convient de rappeler qu'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, 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 (CSJ, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

La société SOCIETE2.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance, excepté ceux liés à l'instance introduite à l'encontre du notaire Frank MOLITOR qui restent à la charge de PERSONNE1.), de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE2.), avec distraction aux profit de Maître David YURTMAN et de Maître Claude SCHMARTZ qui la demandent, chacun pour sa part, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS:**

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

dit le moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur soulevé par la société anonyme SOCIETE2.) S.A. non fondé,

dit le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir en justice dans le chef de PERSONNE1.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et de PERSONNE2.) non fondé,

dit les demandes principales recevables,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont qualité et intérêt à agir à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et à l'encontre du notaire Frank MOLITOR dans le cadre de la présente instance,

dit les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. partiellement fondées,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à PERSONNE1.) le montant de 25.980,09.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 25 mars 2021, jusqu'à solde,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à PERSONNE2.) le montant de 12.500.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 25 mars 2021, jusqu'à solde,

dit que dans les deux cas, le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du présent jugement,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à l'égard de Maître Frank MOLITOR non fondée,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et de PERSONNE2.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 2.000.- euros,

partant, condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) chacun le montant de 2.000.- euros de ce chef,

dit les demandes respectives de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., du notaire Frank MOLITOR et de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

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

condamne la société anonyme SOCIETE2.) S.A. aux frais et dépens de l'instance, excepté ceux liés à l'instance introduite à l'encontre de Maître Frank MOLITOR qui restent à la charge de PERSONNE1.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et de PERSONNE2.), avec distraction aux profit de Maître David YURTMAN et de Maître Claude SCHMARTZ qui la demandent, chacun pour sa part, affirmant en avoir fait l'avance.