

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00091

Audience publique du vendredi, six juin deux mille vingt-cinq

Numéro de rôle TAL-2024-07637

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), notaire de résidence à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d' Esch-sur-Alzette 13 septembre 2024,

comparaissant par **l'Etude d'Avocats GROSS & Associés S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître David GROSS**, Avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, laquelle est constituée et qui occupera,

et

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par **Maître Philippe HOFFMANN**, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 21 mars 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 31 mars 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 16 mai 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 16 mai 2025.

Par exploit d'huissier du 13 septembre 2024, Maître PERSONNE1.) a donné assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- le voir condamner à lui payer le montant de 49.069,32 euros avec les intérêts légaux à partir du 27 juillet 2022, sinon à partir du 26 janvier 2022, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, **Maître PERSONNE1.)** fait exposer que la partie défenderesse a signé un acte notarié devant elle en date du 20 décembre 2021 par lequel il aurait concédé un droit de superficie sur trois parcelles à la société SOCIETE1.). Dans ce cadre, elle aurait avancé la somme de 48.000 euros pour le règlement des frais d'enregistrement. Une facture aurait été émise le 27 juillet 2022 pour les frais avancés et les honoraires de notaire d'un montant total de 49.069,32 euros. Malgré rappels, la partie

défenderesse ne s'exécuterait pas. Elle fonde sa demande sur la responsabilité contractuelle sinon délictuelle de la partie défenderesse.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

Il conteste la demande et fait valoir qu'elle n'aurait commis aucune faute.

Il fait valoir que les terrains concernés n'auraient qu'une valeur très limitée alors qu'ils se trouveraient en zone verte de la commune de ADRESSE3.) et que toute construction y serait interdite. En outre, tel qu'indiqué dans l'acte, le droit de superficie devrait uniquement servir à créer une zone de compensation d'inondation. Seul le notaire aurait été en contact avec l'administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA (ci-après l'« AED »), de sorte qu'il ne disposerait d'aucun élément pour pouvoir vérifier l'exactitude du montant réclamé de 48.000 euros. Il ne disposerait d'aucun élément pour savoir de quelle manière ce montant a été calculé.

En tout cas, le montant de 8.000.000 euros ne pourrait pas être le « prix de référence » pour la fixation des droits d'enregistrement dans le contexte d'un droit de superficie alors que ce montant aurait été la contrepartie financière pour l'acquisition de plusieurs terrains constructibles, mais le droit de superficie aurait été accordé sans contrepartie financière. Il n'aurait reçu aucun paiement pour l'octroi du droit de superficie, de sorte que les droits d'enregistrement devraient s'élever à 0 euros. L'acte notarié indiquerait lui-même qu'« à titre subsidiaire la présente concession se fait encore à titre gratuit ».

En outre, en application de l'article 31 de la loi modifiée du 22 frimaire de l'an VII, les droits d'enregistrement seraient en principe supportés par la partie à laquelle l'acte profite, soit ici le superficiaire.

Il appartiendrait donc à la partie demanderesse d'apporter des preuves à cet égard. En l'absence de preuve, la demande devrait donc être rejetée.

PERSONNE2.) conteste encore l'application des intérêts légaux telle que demandée par la partie demanderesse.

Il formule une demande reconventionnelle pour le cas où la demande principale de Maître PERSONNE1.) devait être accueillie favorablement. Le notaire serait un officier public et serait tenu d'une obligation de conseil. Le notaire aurait dû le prévenir du fait que des droits d'enregistrement seraient dus dans le cadre de l'acte litigieux, malgré le fait que le droit de superficie n'aurait aucune valeur. Il aurait alors pu changer les termes de la

transaction conclue avec le superficiaire. Le notaire n'aurait donné aucun conseil, de sorte qu'il se trouverait face à des coûts imprévisibles, ce qui lui causerait un préjudice. Il demande donc la condamnation de Maître PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 48.000 euros.

Le notaire REUTER aurait encore dû contester l'évaluation erronée du droit de superficie par l'AED. Le notaire ne lui aurait envoyé la facture que 13 mois après la passation de l'acte notarié et le clerc de l'étude l'aurait rassuré en indiquant qu'il s'agirait d'une erreur de comptabilité. Il n'aurait sollicité les conseils d'un avocat qu'après avoir reçu l'ordonnance conditionnelle de paiement. Si l'enregistrement a eu lieu le 22 décembre 2021, le délai pour agir aurait expiré le 22 décembre 2023. Si le notaire avait agi en tant que bon professionnel, elle aurait mis le défendeur dans une situation de pouvoir agir pour sauvegarder ses droits. Le notaire aurait également dû avertir le défendeur sur les délais applicables en la matière. Il demande donc la condamnation de Maître PERSONNE1.) à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 48.000 euros.

En tout état de cause, il demande la condamnation de Maître PERSONNE1.) à une indemnité de procédure de 2.500 euros et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.

Par conclusion en réplique, **Maître PERSONNE1.)** fait valoir que le notaire agirait uniquement en tant qu'intermédiaire et se limiterait à collecter les frais d'actes revenant à l'AED, sans déterminer le montant. Le montant de 48.000 euros aurait été indiqué dans l'acte notarié. Les allégations de la partie adverse selon lesquelles les frais d'enregistrement seraient prétendument surfacts seraient adressées à la mauvaise partie et ne sauraient exonérer la partie adverse de son obligation d'honorer la facture en question.

Le notaire conteste encore toute faute dans son chef. Aucune preuve en ce sens ne serait rapportée. Il aurait appartenu à la partie défenderesse de contester les montants réclamés par l'AED si elle estimait que ceux-ci étaient erronés. La partie défenderesse aurait disposé près d'un an et demi pour formuler une telle réclamation après la réception de la facture. Il n'incomberait en tout cas pas au notaire de formuler une telle réclamation, ni d'informer la partie défenderesse sur les délais applicables pour introduire une telle réclamation.

MOTIFS DE LA DECISION

- Quant à la recevabilité de la demande :

La demande qui a été introduite dans les forme et délai de la loi est recevable en la forme.

- Quant au fond

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

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

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (cf. R. MOUGENOT, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à Maître PERSONNE1.) d'établir la créance de 49.069,32 euros qu'elle invoque contre PERSONNE2.).

A l'appui de sa demande, elle verse une facture du 27 juillet 2022, concernant une acte notarié signé par la partie défenderesse en date du 20 décembre 2021 et portant sur un montant total de 49.069,32 euros, dont des « débours – enregistrement » à hauteur de 48.000 euros.

Il convient tout d'abord de relever que la partie défenderesse ne formule aucune critique par rapport aux autres postes de la facture mais que les contestations se limitent au montant de 48.000 euros facturé par le notaire au titre de « débours – enregistrement ».

Il résulte encore d'un avis de paiement du 2 février 2022 adressé par l'AED et d'un extrait bancaire du notaire que le montant de 48.000 euros a été payé par le notaire.

La partie défenderesse ne conteste pas le principe suivant lequel le notaire en charge de la rédaction d'un acte notarié avance les frais d'enregistrement pour le compte des parties et peut en solliciter le remboursement par après.

Il résulte encore de l'article 31 de la loi modifiée du 22 frimaire de l'an VII que « *les droits des actes civils et judiciaires emportant obligation, libération ou translation de propriété ou d'usufruit de meubles ou immeubles, seront supportés par les débiteurs et nouveaux possesseurs ; et ceux de tous les autres actes le seront par les parties auxquelles les actes profiteront, lorsque, dans ces divers cas, il n'aura pas été stipulé de dispositions contraires dans les actes.* ».

En l'espèce, l'acte notarié du 20 décembre 2020 indique en son article 11 que « *tous les frais et honoraires des présentes seront à payer et supporter par le propriétaire* ».

Il en résulte que le débiteur des droits d'enregistrement réclamés par l'AED a été en l'espèce PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 29 de la loi du 22 frimaire an VII « *les droits des actes à enregistrer seront acquittés...par les notaires, pour les actes passés devant eux,* »

Il résulte de la disposition légale citée que c'est sur les officiers publics que pèse l'obligation de faire enregistrer les actes de leur ministère (RPDB, enregistrement, no 101 et suiv.)

L'article 29 consacre le principe que les officiers publics sont tenus directement et pour le tout des droits encourus sur les actes de leur ministère.

Aux termes de l'article 30 de la loi du 22 frimaire an VII, « Les officiers publics qui, aux termes des dispositions précédentes, auraient fait, pour les parties, *l'avance des droits d'enregistrement*, pourront prendre exécutoire du juge de paix de leur canton, pour leur remboursement. (...) »

Il peut être déduit de cet article que le notaire avance ces frais pour le compte de leur client et que ces derniers ne sont en tout état de cause pas les débiteurs finaux.

Il y a lieu de rappeler que le notaire exerce normalement une double fonction, d'une part, celle d'officier public en prêtant son ministère pour l'accomplissement de ses obligations purement professionnelles telles que déterminées par la loi et consistant à recevoir les actes auxquels les parties doivent ou veulent donner le caractère d'authenticité, en

donner la date, en conserver le dépôt et en délivrer des grosses et expéditions. Dans l'exercice de cette fonction, sa responsabilité est de nature délictuelle.

Le notaire agit cependant également, bien souvent, en dehors du seul accomplissement de ses obligations purement professionnelles telles que déterminées par la loi. Ainsi lorsqu'il représente ses clients et devient leur mandataire, il engage sa responsabilité contractuelle (PERSONNE3.), La responsabilité civile des personnes publiques et privées, 3ème édition, n°677, p.701-702).

Ainsi, le paiement des créanciers par le notaire au nom et pour le compte des vendeurs et la continuation effective des fonds à des tiers se fait nécessairement en vertu d'un mandat donné par les vendeurs au notaire, susceptible d'engager la responsabilité contractuelle de droit commun de celui-ci (cf. Cour d'appel, 17 novembre 2010, n° 34366 du rôle).

En l'espèce, il faut retenir que le notaire a payé les droits d'enregistrement pour le compte de son client. Il a partant agi en tant que mandataire.

En cas de mandat, l'article 1999, alinéa 1^{er}, du Code civil dispose que « *Le mandant doit rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution du mandat, et lui payer ses salaires lorsqu'il en a été promis.* »

Pour obtenir remboursement des avances et des frais, il suffit d'en établir l'existence et l'étendue. On applique alors les règles classiques du droit de la preuve. Conformément à ce que prévoit l'article 1315 du Code civil, il appartient naturellement au mandataire de prouver l'existence de la dette de remboursement. Il doit ainsi établir la réalité des dépenses réalisées dans le cadre de sa mission. (cf. Source Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Civil Code - Encyclopédies - Art. 1991 à 2002 - Fasc. 20 : MANDAT. – Obligations du mandant. – Effets entre les parties. – Effets à l'égard des tiers, n°9).

Comme les parties sont en l'espèce liées par un contrat de dépôt-mandat, les dispositions de l'article 1999 du Code civil sont applicables et il en suit que la partie défenderesse est tenue de rembourser au notaire les frais qu'il a dû engager pour exécuter son mandat, à savoir droits d'enregistrement que le notaire a été amenés à payer pour le compte de la partie défenderesse à l'AED.

Dans la mesure où le paiement par le notaire du montant de 48.000 euros est prouvé, la demande en remboursement de ce montant par le notaire à l'encontre de la partie défenderesse est à dire fondée, sans qu'il n'y ait lieu d'analyser, à ce stade, si le montant des frais calculés par l'AED est correct.

Les arguments et moyens de la partie défenderesse quant au caractère erroné des droits d'enregistrement ne sont donc pas pertinents dans le cadre de l'analyse de la demande principale en remboursement formulée par le notaire.

La demande en remboursement du montant de 48.000 euros est partant à dire fondée.

Le montant de 1.069,32 euros facturé par le notaire n'étant pas contesté de manière circonstanciée par la partie défenderesse, il y a lieu de dire la demande relative à ce montant fondée.

Il convient donc de condamner PERSONNE2.) à payer au notaire le montant de 49.069,32 euros.

Il convient d'assortir ce montant des intérêts légaux à partir de la première demande en remboursement adressée à la partie défenderesse.

La partie défenderesse fait valoir que la facture datée au 27 juillet 2022 ne lui aurait été communiquée que par courrier du 26 janvier 2023.

Il convient de constater que la partie demanderesse ne verse aucun élément permettant de prouver avoir envoyé la facture datée au 27 juillet 2022 à cette date. Il s'y ajoute que le courrier du 26 janvier 2023 ne constitue pas un rappel, mais indique seulement « je me permets de Vous faire parvenir ci-joint la facture détaillée de l'acte ». Le courrier du 5 juillet 2023 indique qu'il s'agit d'un « premier et dernier rappel » et il rappelle « notre courrier du 26 janvier 2023 avec notre facture pour frais de l'acte ».

Il faut partant en déduire que la facture du notaire REUTER n'a été adressée à la partie défenderesse qu'en date du 26 janvier 2023.

En application des articles 1153 alinéa 3 et 1146-1 du Code civil, il y a lieu d'assortir la condamnation du montant de 49.069,32 euros des intérêts légaux à partir du 5 juillet 2023, jour de la mise en demeure envoyée par lettre recommandée, jusqu'à solde.

Quant à la demande en majoration du taux d'intérêts, il y a lieu de rappeler que les créances entre particuliers sont à ranger parmi les cas visés à l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 et cette majoration est de droit lorsque le créancier la demande au vu de l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 (Cour d'appel, 6 décembre 2012, no. 37189 du rôle).

Le taux de l'intérêt légal sera donc majoré de trois points à partir du 3e mois qui suit la signification dudit jugement.

- La demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts

PERSONNE2.) reproche au notaire le fait d'avoir omis de contester une évaluation exagérée des droits d'enregistrement de la part de l'AED.

Il aurait encore été impossible pour lui d'attaquer la fixation des droits d'enregistrement alors que le notaire aurait attendu 13 mois pour lui envoyer la facture litigieuse et que le clerc de notaire aurait indiqué qu'il s'agissait d'une erreur et qu'il ne devait rien payer. Le notaire aurait dû lui permettre de se trouver dans une situation telle qu'il puisse agir pour sauvegarder ses droits.

Il reproche encore au notaire de ne pas l'avoir informé que des droits d'enregistrement seraient dus dans le cadre de la passation de l'acte, malgré le fait que le droit de superficie n'aurait aucune valeur. S'il en avait été au courant, il aurait pu changer les termes de la convention transactionnelle pour ne pas devoir subir ces frais d'enregistrement. Aucun conseil n'aurait été donné par le notaire en ce sens, de sorte que ces frais auraient été totalement imprévisibles.

Il reproche finalement au notaire de ne pas lui avoir indiqué les délais applicables pour pouvoir introduire un recours contre la fixation des droits d'enregistrement.

En ce qui concerne son préjudice, PERSONNE2.) se prévaut du montant de 48.000 euros qu'il serait amené à payer en cas de condamnation en faveur du notaire dans le cadre de la demande principale.

Conformément au droit commun de la responsabilité civile, trois conditions sont nécessaires pour mettre en œuvre la responsabilité notariale : une faute, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage.

Il y a lieu de recourir en l'espèce à la notion de perte de chance.

En effet, la perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'évènement favorable se réalise est indemnisable. Plus les événements 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, PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), Dalloz, 8ème édition, page 679, point 701).

Il y a lieu de rappeler que selon la partie défenderesse, son préjudice consiste dans les frais d'enregistrement de 48.000 euros qu'elle doit payer au notaire.

La demande reconventionnelle de la partie défenderesse vise à réparer une perte de chance, en l'occurrence, celle de ne pas avoir pu contester elle-même le montant de ces frais auprès de l'AED, respectivement pour le notaire de ne pas avoir contesté ce montant et donc de ne pas avoir dû payer ces frais à hauteur de 48.000 euros. Selon la partie défenderesse cette perte de chance consisterait également dans le fait de ne pas avoir pu modifier les termes de la convention afin de s'assurer qu'aucun droit d'enregistrement ne serait dû par lui personnellement.

Il appartient dès lors à PERSONNE2.) d'établir qu'il était probable qu'en cas d'information et de conseil sur les risques et aléas des différentes procédures par le notaire, PERSONNE2.) n'aurait pas dû payer les frais d'enregistrement.

Contrairement à ce que fait valoir PERSONNE2.), il n'appartient pas au notaire d'apporter plus de détails sur base de quel montant l'AED a calculé les frais d'enregistrement.

Il appartient au contraire à PERSONNE2.) de rapporter la preuve que le calcul du montant fixé par l'AED est faux, respectivement que l'AED aurait rectifié ce montant dans le cadre d'une réclamation, respectivement suite à un recours introduit endéans les délais légaux.

Dans le cadre de cette preuve, il appartient également à PERSONNE2.) de rapporter la preuve qu'il aurait contesté ce calcul s'il en avait été informé dans les délais.

Une telle preuve n'est cependant pas rapportée par PERSONNE2.).

Il a été retenu ci-avant que PERSONNE2.) a reçu la facture du notaire en date du 26 janvier 2023, soit 13 mois après la rédaction de l'acte notarié du 20 décembre 2021, enregistré le 22 décembre 2021.

Sur base de l'article 61 de la loi du 22 frimaire an VII, les droits d'enregistrement auraient pu être contestés endéans un délai de deux, soit jusqu'au 22 décembre 2023.

Lors de la réception de la facture en date du 26 janvier 2023, PERSONNE2.) disposait donc encore de 11 mois pour contester le montant réclamé par l'AED.

Cependant aucun recours n'a été introduit, suite à la réception de cette facture le 26 janvier 2023, ni suite à la réception du rappel du 5 juillet 2023.

Il n'est pas non plus établi par PERSONNE2.) que le clerc du notaire REUTER l'aurait rassuré, après avoir pris contact avec celui-ci suite à la réception de la facture le 26 janvier 2023 et qu'il lui aurait indiqué qu'il devait d'agir d'une erreur et qu'il ne devait pas prendre en charge ce montant.

Une telle allégation est encore moins crédible alors que PERSONNE2.) n'a pas réagi suite à la réception de la lettre de rappel du 5 juillet 2021.

Il en suit que PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve qu'il aurait eu l'intention d'introduire un recours endéans les délais légaux pour contester le montant de 48.000 euros réclamé par l'AED.

Il en suit également que PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve qu'il aurait voulu changer les termes de la convention transactionnelle afin de s'assurer ne pas devoir supporter les frais d'enregistrement s'il avait été au courant du montant de ces frais.

Le fait que les délais pour contester le montant des frais d'enregistrement soient écoulés relève de la faute personnelle de la partie défenderesse.

Il en suit qu'aucune perte de chance n'est établie en l'espèce.

Il s'y ajoute que la partie défenderesse ne précise pas sur quelle base le notaire aurait dû introduire un tel recours contre la fixation des frais d'enregistrement par l'AED, alors que le notaire n'a agi qu'en tant que mandataire de la partie défenderesse en procédant

au paiement de ces frais. Le débiteur final est le propriétaire et il appartient à celui-ci de contester les montants réclamés.

Il ne saurait donc être reproché au notaire de ne pas avoir introduit de recours contre la fixation des frais d'enregistrement.

Au vu de cette négligence commise par la partie défenderesse, toute relation causale directe entre une éventuelle faute du notaire et le prétendu préjudice de 48.000 euros se trouve rompue.

Il ne saurait pas non plus être reproché au notaire de ne pas avoir informé la partie défenderesse sur les délais applicables pour formuler une contestation par rapport à la fixation des droits d'enregistrement, alors qu'aucune contestation n'a été formulée par la partie défenderesse auprès du notaire. La partie défenderesse n'a tout simplement pas réagi face aux courriers qui lui ont été adressés par le notaire.

La demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.) est partant à dire non fondée.

- Quant aux demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties ne démontre l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que les demandes respectives introduites sur cette base sont à rejeter.

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 (Cour 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 de faire droit à la demande en exécution provisoire.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, qui affirme 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 les demandes principale et reconventionnelle recevables en la pure forme,

dit la demande principale de PERSONNE1.) fondée pour le montant de 49.069,32 euros, augmenté des intérêts légaux à partir du 5 juillet 2023, jour de la mise en demeure envoyée par lettre recommandée, jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du présent jugement,

dit non fondée la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE2.),

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, qui affirme en avoir fait l'avance.