

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH11/00147 ( Xle chambre )**

**Audience publique du vendredi, vingt-sept octobre deux mille vingt-trois.**

Numéro TAL-2021-02489 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Stéphane SANTER, premier juge,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

**ENTRE :**

**la SOCIETE1.)** , établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 16 mars 2022,

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

la **SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Catherine HORNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 3 février 2023.

Vu l'accord des parties à voir procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 22 septembre 2023.

Entendu la SOCIETE1.) par l'organe de son mandataire Maître Charles MULLER, avocat constitué.

Entendu la SOCIETE2.) par l'organe de son mandataire Maître Marc-Olivier ZARNOWSKI, avocat en remplacement de Maître Catherine HORNING, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 septembre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Par exploit d'huissier du 16 mars 2022, la SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

voir déclarer résolu le contrat aux torts exclusifs de la SOCIETE2.),

la SOCIETE2.) s'entend condamner à payer à la SOCIETE1.) le montant de 95.888,97 euros, sinon toute autre somme même supérieure à arbitrer *ex aequo et bono*, à augmenter des intérêts au taux légal à compter du 25 novembre 2021, sinon à partir de l'assignation, sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

La requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que d'un montant de 3.000 euros au titre d'honoraires d'avocat.

Au soutien de ses prétentions, **la SOCIETE1.)** fait exposer

que par contrat de réservation du 22 janvier 2021, la SOCIETE2.) s'est engagée à réserver à la SOCIETE1.) l'appartement no NUMERO3.) ainsi que l'emplacement intérieur no 3 dans une résidence à construire sur la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de Luxembourg sous le no NUMERO5.), section ADRESSE3.), lieu-dit ADRESSE4.), d'une contenance de 18 a2ca pour un prix de 439.254 euros,

que par courrier recommandé avec accusé de réception du 28 mai 2021, la SOCIETE2.) a déclaré avoir renoncé à la commercialisation du projet, faute de « commercialisation suffisante pour obtenir la garantie de parfait achèvement » et a demandé à la SOCIETE1.) de prendre acte de « l'annulation » du contrat, faute de réunion des conditions suspensives y stipulées,

que par courrier recommandé avec accusé de réception du 11 juin 2021, la SOCIETE1.) a contesté que le contrat encoure la nullité et invité la SOCIETE2.) en demeure de passer l'acte de vente en état futur d'achèvement concernant les lots objets du contrat,

que par télécopie officielle de Maître HORNING du 14 septembre 2021, la SOCIETE2.) a informé la SOCIETE1.) que l'immeuble avait entretemps été vendu,

que la SOCIETE2.), se prévalant de la prétendue défaillance de la condition suspensive relative à l'obtention d'une garantie de parfait achèvement, prétend avoir pu « se dédire sans pénalité du contrat de réservation »,

que par courrier recommandé avec accusé de réception du 25 novembre 2021, la SOCIETE1.) a établi que le motif invoqué par la SOCIETE2.) ne correspond pas à la réalité, cette dernière ayant simplement choisi, en violation de ses engagements antérieurs, de vendre le bien à un prix encore plus élevé, que le défaut de respect des engagements contractuels par la SOCIETE2.) a causé un dommage à la SOCIETE1.) et a mis la SOCIETE2.) en demeure de lui payer le montant de 69.914,59 euros, correspondant au dommage subi jusqu'au 25 novembre 2021.

En droit, la SOCIETE1.) réfute la prétendue caducité du contrat.

La SOCIETE2.) aurait renoncé à la commercialisation du projet, empêchant ainsi l'accomplissement de la condition suspensive stipulée au contrat.

Il lui appartiendrait de rapporter la preuve qu'au moment de renoncer à la commercialisation du projet, il était certain qu'elle n'obtiendrait jamais de garantie d'achèvement pour ce projet.

Il ressortirait de l'acte de vente du 25 juin 2021 que la SOCIETE2.) a réussi à vendre le bien en bloc pour un prix supérieur de 5,67 % au prix annoncé à la SOCIETE1.).

La SOCIETE2.) ayant omis de faire tout son possible pour que la condition suspensive se réalise, elle doit être réputée accomplie.

En vendant l'immeuble pourtant réservé pour la SOCIETE1.) à un tiers, la SOCIETE2.) aurait violé ses engagements contractuels et aurait définitivement empêché que le contrat puisse être exécuté.

Conformément à l'article 1184 du Code civil, il y aurait lieu de déclarer le contrat résolu aux torts exclusifs de la SOCIETE2.).

Quant aux dommages et intérêts, la SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'a été informée de la vente de l'immeuble lui réservé à un tiers qu'en date du 14 septembre 2021. Elle aurait tout de suite repris ses recherches en vue de faire l'acquisition d'un bien équivalent, mais entretemps l'acquisition d'un bien équivalent serait devenue plus onéreuse. Le 18 février 2022, la SOCIETE1.) a fait l'acquisition d'un appartement

existant à ADRESSE5.) pour un prix de 370.000 euros, ce bien étant beaucoup moins intéressant par sa localisation, l'absence de place de stationnement et le fait qu'il s'agit d'appartement existant.

La SOCIETE1.) évalue son préjudice matériel au montant de 90.888,97 euros qui correspond au montant de la plus-value de 90.888,97 euros ( $439.254 \times 19,1 \% \times 13/12$ ) que la SOCIETE1.) aurait pu réaliser sur l'appartement objet du contrat jusqu'au moment où elle a pu réaliser un investissement immobilier treize mois plus tard en tenant compte d'une progression des prix de 19,1 % entre les prix au 2<sup>e</sup> trimestre 2021 par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2020.

La SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'un montant de 5.000 euros à titre de préjudice moral découlant des tracasseries causées par les agissements adverses ainsi que des démarches supplémentaires que la SOCIETE1.) a dû entreprendre pour trouver un autre bien et obtenir un autre financement bancaire.

Par conclusions récapitulatives du 9 septembre 2022, la SOCIETE1.) a réduit sa demande en indemnisation pour préjudice matériel au montant de 54.965,14 euros et a augmenté sa demande du chef de frais d'avocat au montant de 6.218,55 euros.

Le montant de 54.965,14 euros du chef de plus value se détaille comme suit :  
( $439.254 \times 10,5\% \times 13/12$ )

La SOCIETE1.) explique que cette réduction se justifie par le fait que le taux de progression annuel des prix immobiliers a dû être revu à la baisse sur base des chiffres actualisés de l'Observatoire de l'Habitat.

La SOCIETE1.) soutient que du fait de l'inexécution fautive du contrat par la SOCIETE2.), elle a été privée de la possibilité d'acquérir le bien convenu au prix convenu et de la chance de profiter de l'exposition au marché immobilier de janvier 2021 à février 2022.

A titre tout à fait subsidiaire, le dommage matériel s'élèverait au montant de 28.464,67 euros, ce montant correspondant au bénéfice que la SOCIETE2.) a tiré de la violation du contrat. Ainsi, la SOCIETE2.) aurait vendu le projet pour un prix supérieur de 5,67 % aux prix annoncés à la SOCIETE1.). L'objet du contrat aurait

donc été vendu à un tiers au prix de 467.718,67 euros (=442.622 +5,67 % x 442.622) Aux termes du contrat, ce bien aurait été réservé à la SOCIETE1.) pour 439.254 euros, cette dernière ayant réussi à négocier une remise de 0,77 % par rapport au prix annoncé. En vendant l'immeuble à un tiers, la SOCIETE2.) aurait donc réalisé un bénéfice supplémentaire de 28.464,67 euros (=467.718,67 – 439.254).

**La SOCIETE2.)** soutient qu'elle n'avait en tant que réservant aucune obligation de construire l'immeuble et ce d'autant plus lorsque des conditions suspensives ne se réalisaient pas.

Le contrat préliminaire servirait avant tout de test pour déterminer s'il est opportun ou non de réaliser le projet. Il serait immoral de contraindre le réservant à réaliser l'opération même si celle-ci n'est pas viable. Il devrait seulement ne pas vendre à une autre personne si le projet est viable et s'il se réalise.

S'agissant de la demande en résolution du contrat pour inexécution fautive, elle serait infondée, alors qu'en cas de défaillance d'une condition suspensive, le contrat se trouve frappé de caducité.

Quant aux demandes indemnitaires et à titre subsidiaire, la SOCIETE2.) fait valoir que si le projet de construction est abandonné, le promoteur a pour seule obligation de restituer au réservataire le dépôt de garantie. La SOCIETE2.) n'ayant pas réclamé un tel dépôt, elle serait dégagée de toute obligation envers le réservataire. Il n'en irait possiblement autrement qu'au cas où le promoteur aurait renoncé à l'opération de construction en l'absence de raisons économiques ou juridiques.

Le préjudice allégué manquerait de certitude. De plus, faute de signature d'un acte de vente en état futur d'achèvement, celui qui n'a jamais eu la qualité d'acquéreur, mais seulement celle de simple réservataire, ne saurait prétendre avoir subi un préjudice indemnisable du fait d'une perte de chance qui n'a jamais existé.

Le préjudice matériel serait, suivant conclusions récapitulatives adverses, constitué par le bénéfice que la SOCIETE2.) aurait tiré de la violation du contrat.

Ce préjudice ne serait pas indemnisable puisque le préjudice indemnisable devrait être personnel au demandeur en indemnisation.

Selon la jurisprudence, une clause pénale qui figurerait dans un contrat préliminaire serait réputée non écrite. La demande indemnitaire serait ainsi encore à rejeter alors qu'elle ne servirait qu'à compenser le défaut de clause pénale.

La SOCIETE2.) conclut encore au rejet de la demande indemnitaire pour préjudice moral, en l'absence de tout manquement fautif de sa part.

La SOCIETE2.) formule une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de 2.000 euros pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6.1 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil. Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Le Tribunal constate que les dernières conclusions prises dans ce dossier sont celles de Maître HORNUNG du 9 décembre 2022. Il résulte par ailleurs du dossier du Tribunal qu'elle a versé en cause une attestation testimoniale qu'elle n'a déposée au Guichet du Greffe qu'en date du 15 décembre 2022.

L'instruction écrite entre parties n'a par conséquent pas porté sur cette attestation.

Il convient d'y remédier en invitant les parties à échanger leurs positions quant à cette attestation conformément à la procédure écrite, qui est d'application obligatoire en matière civile.

## **PAR CES MOTIFS**

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

avant tout autre progrès en cause,

invite les parties à prendre position par rapport à l'attestation testimoniale versée en cause par Maître HORNUNG selon l'échéancier suivant :

délai accordé à Maître MULLER pour conclure

17 novembre 2023

délai accordé à Maître HORNUNG pour répliquer

15 décembre 2023

met l'affaire en suspens en attendant la fin de l'instruction.