

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no 2025TALCH11/00006 ( Xle chambre )

---

**Audience publique du vendredi, dix-sept janvier deux mille vingt-cinq.**

Numéro TAL-2022-02489 du rôle

### Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Frank KESSLER, juge,  
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

### **ENTRE :**

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

**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,

### **partie défenderesse sur reconvention,**

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

### **ET :**

**la SOCIETE2.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro

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

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

**partie demanderesse par reconvention,**

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

---

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 19 avril 2024.

Vu les conclusions de Maître Charles MULLER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Catherine HORNUNG, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 novembre 2024.

## **ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX**

Les faits et antécédents procéduraux, tels qu'ils résultent de l'assignation ainsi que des pièces et conclusions échangées en cours d'instance, peuvent se résumer comme suit :

Les parties au litige ont conclu un contrat de réservation en date du 22 janvier 2021 par lequel la SOCIETE2.) s'est engagée à réserver à la SOCIETE1.) un appartement avec emplacement intérieur dans une résidence à construire.

Le contrat de réservation stipule ce qui suit :

*« 3.2. Le présent engagement n'est souscrit par le réservataire que pour autant que*

*-le réservant devienne propriétaire de la parcelle no NUMERO3.) section ALIAS1.) de ADRESSE3.), sise à ADRESSE4.) d'une superficie de 18 ares 2 centiares, assiette de l'ensemble immobilier projeté au plus tard le 15 avril 2021,  
-le réservant obtienne le permis de construire dont il a fait la demande afin de réaliser 32 logements destinés à l'habitation et que ce permis soit purgé de tout recours,  
-le réservant obtienne de toute compagnie d'assurance la couverture des risques et responsabilités et notamment l'assurance dommage ouvrage ainsi qu'une garantie de parfait achèvement de l'opération.*

*Dans l'hypothèse où le réservant ne puisse débiter la construction et que l'une de ces conditions ne se réalise pas, pour quelque motif que ce soit, chacun reprend sa pleine et entière liberté sans qu'une indemnité quelconque soit due par l'une ou l'autre partie. »*

Par courrier du 28 mai 2021, la SOCIETE2.) a fait part à la SOCIETE1.) de ce qu'une commercialisation insuffisante l'a empêchée d'obtenir la garantie de parfait achèvement de la résidence projetée et que dans la mesure où une telle garantie était obligatoire en matière de vente en état futur d'achèvement, elle avait décidé de renoncer à la commercialisation des appartements au détail.

En date du 27 octobre 2023, le Tribunal de céans a rendu un jugement numéro 2023TALCH11/00147 dont le dispositif est conçu comme suit :

*« 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 :*

<i>délai accordé à Maître MULLER pour conclure</i>	<i>17 novembre 2023</i>
<i>délai accordé à Maître HORNUNG pour répliquer</i>	<i>15 décembre 2023</i>

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

## **PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES**

Suite au prédit jugement interlocutoire, la **SOCIETE1.)** a soulevé l'inadmissibilité de l'attestation testimoniale de PERSONNE1.), administrateur de la société SOCIETE2.), au motif que le témoignage d'un membre du conseil d'administration d'une société anonyme ne serait pas admissible eu égard à l'article 399 du Nouveau Code de procédure civile.

La **SOCIETE2.)** y oppose qu'un « simple » administrateur d'une société anonyme aurait été tantôt considéré comme incapable de témoigner tantôt il aurait été admis au témoignage. En l'espèce, au moment de la rédaction de l'attestation testimoniale du 13 décembre 2022, PERSONNE1.) aurait été administrateur, respectivement membre du conseil d'administration avec pouvoir de signature conjointe. Il n'aurait pas été administrateur délégué et n'aurait détenu aucune participation dans la SOCIETE2.).

Elle conclut partant à l'admissibilité de cette attestation testimoniale de PERSONNE1.).

 titre subsidiaire, la SOCIETE2.) indique que PERSONNE1.) aurait démissionné de son mandat d'administration en date du 20 octobre 2023. Elle verse une nouvelle attestation testimoniale de PERSONNE1.) en sa qualité unique de salarié de la société française SOCIETE3.) et non plus en sa qualité d'administrateur de la SOCIETE2.), qui n'existerait plus depuis le 20 octobre 2023.

Elle verse encore deux autres attestations testimoniales, à savoir de :

- PERSONNE2.), directeur général de la SOCIETE2.), et
- PERSONNE3.), directrice juridique immobilière de la SOCIETE2.).

La **SOCIETE1.)** fait valoir que si le témoignage d'un membre du conseil d'administration d'une société anonyme ne serait pas admissible, il devrait en être de même pour un ancien administrateur d'une société anonyme lorsque l'attestation porte sur des faits contemporains à son mandat d'administrateur.

En ce qui concerne les prétentions et moyens des parties échangés antérieurement, le Tribunal renvoie pour une lecture complète au jugement interlocutoire numéro 2023TALCH11/00147 du 27 octobre 2023.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

### **Quant à l'admissibilité des attestations testimoniales de PERSONNE1.) versées par la société SOCIETE2.)**

La SOCIETE2.) a versé deux attestations testimoniales de PERSONNE1.), l'une datée du 13 décembre 2022 (pièce n° 9 de Maître HORNUNG) et l'autre, datée du 15 janvier 2024, après démission de son mandat d'administrateur de la SOCIETE2.) (pièces n° 10 et 12 de Maître HORNUNG).

L'article 399 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *[l]orsque la preuve testimoniale est admissible, le juge peut recevoir des tiers les déclarations de nature à l'éclairer sur les faits litigieux dont ils ont personnellement connaissance. Ces déclarations sont faites par attestations ou recueillies par voie d'enquête selon qu'elles sont écrites ou orales.* »

L'article 405, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile dispose que chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice. Cette disposition met fin à l'application des règles antérieures autour de la notion de reproche de témoin, par laquelle un certain nombre de personnes pouvaient être écartées du témoignage sur base de la suspicion quant à leur sincérité ou leur impartialité à déposer, sinon de leur intérêt moral ou matériel dans l'issue du litige.

Il est de jurisprudence constante que nul ne peut être témoin dans sa propre cause.

Tirant son origine de l'adage « nul ne peut se constituer une preuve à soi-même », la prohibition des attestations des parties au litige est une moralisation traditionnelle du droit destinée à faire respecter le principe du contradictoire.

Le simple administrateur d'une société anonyme fait partie de l'organe collégial que constitue le conseil d'administration qui représente la société en justice. Par analogie avec l'organe collégial constitué par le collège des bourgmestre et échevins, au sujet duquel il a été décidé que « *La commune, entité morale disposant de la personnalité juridique, est physiquement représentée en justice par ses bourgmestre et échevins réunis en collège. Le bourgmestre, en tant que membre de ce collège, n'est pas une partie tierce au procès. Son témoignage est partant irrecevable* » (Cour de cassation 22 mai 2008, Pas. 34,

page 209), il faut retenir que le simple administrateur d'une société anonyme partie au procès ne peut se voir reconnaître la capacité de témoigner, peu importe qu'il ait pouvoir de signature individuel. (Cour d'appel, 3 novembre 2021, numéro de rôle 45059)

Il faut partant retenir que l'attestation testimoniale du 13 décembre 2022 est inadmissible.

Quant à l'attestation du 15 janvier 2024, il résulte de l'extrait RCS du 20 octobre 2023 que PERSONNE1.) n'est plus administrateur de la SOCIETE2.) depuis cette date (pièce n° 11 de Maître HORNUNG).

Dans la mesure où le critère est celui de la représentation de la personne morale partie en cause, il faut admettre que PERSONNE1.), n'ayant plus qualité d'administrateur de la SOCIETE2.), est désormais admissible comme témoin.

Toutefois, dans la mesure où l'attestation testimoniale a trait à des faits s'étant déroulés à une période où le témoin était administrateur de la société partie à l'instance, il y a lieu d'apprécier avec circonspection l'attestation testimoniale PERSONNE1.) du 15 janvier 2024.

Le Tribunal relève que la SOCIETE1.) n'a pas pris position par rapport aux attestations testimoniales de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), de sorte qu'il y a lieu d'admettre que celles-ci sont recevables.

### **Quant au fond**

Le Tribunal rappelle que la SOCIETE1.) demande la résolution du contrat de réservation aux torts de la SOCIETE2.) sur base de l'article 1184 du Code civil, étant donné que la SOCIETE2.) aurait violé l'obligation par elle contractée en vertu du contrat de réservation en faveur de la SOCIETE1.) de ne pas vendre le bien immobilier faisant l'objet du contrat de réservation à un tiers.

La SOCIETE2.) admet avoir revendu en date du 28 juin 2021 l'immeuble en bloc à un tiers, étant donné qu'elle aurait dû définitivement abandonner le projet immobilier. Elle réfute toute responsabilité dans son chef, l'abandon du projet ayant été causé par le défaut d'obtention d'une garantie d'achèvement.

La SOCIETE2.) soutient ne pas avoir violé ses engagements en vendant à un tiers, étant donné qu'il était acquis à la date du 28 mai 2021 que le projet tel

qu'envisagé n'était pas réalisable, faute d'amateurs acquéreurs en nombre suffisant, ce qui aurait par ailleurs empêché l'octroi d'une garantie de parfait achèvement.

La SOCIETE1.) conteste qu'une commercialisation insuffisante aurait empêché la SOCIETE2.) d'obtenir l'octroi d'une garantie d'achèvement.

En l'espèce, le Tribunal relève que les parties ont conclu un « Contrat de réservation » le 22 janvier 2021 aux termes duquel, « *si le projet se réalise, le réservant [la SOCIETE2.)] s'engage à réserver au réservataire [la SOCIETE1.)] le bien réservé ci-dessous en son état futur d'achèvement* », à savoir l'appartement numéroNUMERO4.) et l'emplacement intérieur numéroNUMERO5.) (pièce n° 1 de Maître MULLER).

Les parties à l'instance s'accordent pour dire que le contrat litigieux constitue un contrat préliminaire au sens de l'article 1601-13 du Code civil, qui dispose ce qui suit :

*« Les ventes prévues aux articles 1601-2 et 1601-3 [vente à terme et vente en l'état futur d'achèvement respectivement] 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 un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds.*

*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.*

*Les fonds déposés en garantie à un compte spécial au nom du réservataire sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder deux pour cent du prix prévisionnel.*

*Ils sont restitués au déposant si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire, notamment si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le prix prévisionnel, si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé, si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.*

*Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble. Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum d'un mois à dater de cette demande. »*

Par l'introduction de l'article 1601-13 précité du Code civil, le législateur a voulu protéger le réservataire contre la souscription d'une promesse inconditionnée d'achat. Le législateur a partant entaché de nullité toute convention relative à la réservation de partie d'un immeuble qui entraîne un engagement ferme d'acquiescer de la part du client, condamnant ainsi dans ce domaine la pratique du compromis de vente usitée dans d'autres domaines. La seule sanction que le réservataire encourt en cas de refus injustifié de se porter acquiesçant du bien réservé, est la perte du dépôt de garantie. Il faut ajouter que les prescriptions minimales qui doivent figurer dans le contrat préliminaire visent également la protection du réservataire qui, risquant de perdre son dépôt de garantie en refusant d'acquiescer dans la suite, doit disposer des renseignements nécessaires pour s'engager en connaissance de cause.

Du côté du promoteur, le contrat préliminaire permet de sonder le marché pour s'assurer que son projet trouve suffisamment d'amateurs, avant de passer à sa mise au point définitive. Les contrats préliminaires signés lui permettent aussi de rapporter une preuve tangible à son banquier de l'accueil réservé à son projet en vue d'obtenir une garantie financière.

Le contrat de réservation doit être considéré comme un contrat à contenu variable.

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 (Copropropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, M. Elter et F. Schockweiler, édition 1978, n° 196).

Une des caractéristiques du contrat de réservation d'un immeuble à construire consiste ainsi dans le fait que le réservant n'a pas l'obligation de construire, ne pouvant être contraint de réaliser un projet de construction qu'il juge risqué ou hasardeux. Le contrat de réservation a ainsi une fonction de simple « test commercial ».

Par conséquent, tant que la construction n'est pas engagée, le terme « réserver » a un sens purement négatif, à savoir celui de « ne pas vendre à autrui ».

Le contrat de réservation étant ainsi un contrat déséquilibré en faveur du promoteur qui conserve, en principe, la possibilité de ne pas conclure la vente, la législation relative au contrat de réservation vise en contrepartie à protéger l'acquéreur, soit le réservataire, contre la souscription d'une promesse d'achat (Cour 12 mars 2003, n° 26695 du rôle).

En l'espèce, il résulte du courrier du 28 mai 2021 que la SOCIETE2.) a annulé le contrat de réservation en raison d'une commercialisation insuffisante pour obtenir la garantie de parfait achèvement (pièce n° 2 de Maître MULLER).

Cet état est confirmé par l'attestation testimoniale de PERSONNE1.) du 15 janvier 2024, corroborée par celles de PERSONNE4.) et de PERSONNE3.), qui déclarent qu'à la date de « résiliation » du contrat de réservation conclu avec la SOCIETE1.), seuls 31,25% des lots avaient été réservés et qu'un taux de 50% devait être atteint pour se voir émettre une garantie de parfait achèvement par un établissement bancaire ou une compagnie d'assurance (pièces n° 12 à 14 de Maître HORNUNG).

Le Tribunal relève dans ce cadre qu'est d'ailleurs inopérant le fait que le contrat de réservation ait prévu comme conditions suspensives l'obtention tant du permis de construire que d'une garantie financière d'achèvement, dans la mesure où ces éléments sont expressément exigés pour la passation de l'acte notarié de vente, conformément à l'article 1601-5 du Code civil.

Au vu des principes énoncés ci-dessus et nonobstant les conditions suspensives stipulées à charge du réservant, aucune faute contractuelle ne saurait être reprochée à la SOCIETE2.) du seul fait de ne pas avoir conclu le contrat de vente relatif à l'immeuble réservé par contrat de réservation du 22 janvier 2021, la seule conséquence de ce comportement contractuellement

licite étant l'obligation de restituer le dépôt de garantie, dépôt qui n'a pas été effectué en l'espèce.

À défaut de comportement fautif dans le chef de la SOCIETE2.), la SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation de dommages et intérêts.

### **Quant à la demande de la SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés**

La SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la SOCIETE2.) à lui rembourser les frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 6.218,55 euros.

Eu égard à l'issue réservée à la demande principale de la SOCIETE1.), sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat est à rejeter pour être non fondée, en l'absence de faute de la part de SOCIETE2.).

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

La SOCIETE2.) sollicite à titre reconventionnel la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 2.000 euros sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Le Tribunal relève que la notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du Code civil comme étant tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Cet article précise qu'un tel acte n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

En matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car 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, alors qu'il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit. D'autre part, la nécessité de limiter les débordements

de procédure, la justice étant 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.

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. Ainsi, le caractère manifestement mal fondé de l'action engagée peut révéler une intention de nuire constitutive d'une faute.

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

En l'espèce, la SOCIETE2.) n'établit pas en quoi l'action de la SOCIETE1.) excéderait l'exercice légitime du droit d'agir en justice. Il ne résulte pas des éléments du dossier que la SOCIETE1.) ait commis une faute en introduisant la demande dont le Tribunal est actuellement saisi.

Il s'ensuit que la demande en allocation des dommages et intérêts formulée par la SOCIETE2.) pour procédure abusive et vexatoire n'est pas fondée.

### **Quant aux demandes accessoires**

#### **Indemnité de procédure**

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 (*cf.* Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt 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 la SOCIETE2.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La SOCIETE1.), partie ayant succombé en sa demande, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

### Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Catherine HORNUNG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement numéro 2023TALCH11/00147 rendu en date du 27 octobre 2023,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) en allocation de dommages et intérêts,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

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

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.000 euros la demande de la SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à la SOCIETE2.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

condamne la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Catherine HORNUNG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.