

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00060 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, seize mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-06077 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 28 juin 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée Étude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. PERSONNE1.), retraité,

et son épouse,

2. PERSONNE2.), retraitée,

demeurant tous les deux à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 12 juillet 2024.

Vu les conclusions de Maître David GROSS, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) »).

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué pour PERSONNE1.) et son épouse, PERSONNE2.) (ci-après désignés individuellement « PERSONNE1.) » et « PERSONNE2.) » et ensemble les « époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 janvier 2025.

OBJET DU LITIGE

Le présent litige a trait à une demande de SOCIETE1.) à l'égard des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en exécution forcée d'un/de contrat(s) qu'elle aurait conclu avec eux en vue de la réalisation d'un projet immobilier sur leur parcelle no NUMERO2.).

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 28 juin 2023, SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

DEMANDES DES PARTIES

SOCIETE1.) demande, au dernier état de ses conclusions, à :

- voir constater que les conditions de cession réciproque par compensation étaient remplies et que les ventes étaient parfaites,
- voir constater que le refus de signer l'acte de vente par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est injustifié,
- partant voir condamner les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant Maître Pierre METZLER, notaire de résidence à L-ADRESSE3.), dans un délai de deux semaines à compter de la signification du jugement à intervenir aux fins de passer les actes de vente authentiques suivants :
 - 1) l'acte de vente entre les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et SOCIETE1.) de la parcelle cadastrale no NUMERO2.), payable par compensation avec les deux appartements à céder aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
 - 2) le règlement général de copropriété conformément à la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis,
 - 3) l'acte de base faisant état des différents lots privatifs de l'immeuble à ériger sur la parcelle cadastrale no NUMERO2.),
 - 4) l'acte de vente en état futur d'achèvement entre SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la vente des deux appartements d'habitation (lots NUMERO3.) et NUMERO4.) avec les deux caves (lots NUMERO5.) et NUMERO6.), les deux emplacements de parking (lots NUMERO7.) et NUMERO8.) et les

deux jardins (lots NUMERO9.) et NUMERO10.), payables par compensation avec le prix d'acquisition de la parcelle cadastrale no NUMERO2.),

- voir dire que, faute pour les parties assignées de ce faire, le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte authentique,
- voir ordonner à Monsieur le Conservateur des Hypothèques de procéder à la transcription du jugement sur présentation qui sera faite de l'expédition du même jugement,

à titre subsidiaire,

- voir donner acte à SOCIETE1.) qu'elle offre de prouver par toutes voies de droit et notamment par voie d'audition des témoins :

PERSONNE3.), demeurant à D-ADRESSE4.),

PERSONNE4.), p.a. Étude Notaire METZLER, L-ADRESSE3.),

PERSONNE5.), ayant pour adresse professionnelle la société SOCIETE2.), sise à L-ADRESSE5.),

PERSONNE6.), ayant pour adresse professionnelle la société SOCIETE2.), sise à L-ADRESSE5.),

les faits suivants :

« que les sieurs PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont personnellement assisté à plusieurs rendez-vous avec les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) - ceci au siège social de la société SOCIETE1.), au siège social du Bureau d'Architectes SOCIETE2.) et auprès du service technique de l'Administration communale de ADRESSE6.), notamment :

qu'un rendez-vous avait ainsi lieu en date du DATE1.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et les sieurs PERSONNE7.) et PERSONNE8.) de l'Administration communale de ADRESSE6.) pour discuter de la faisabilité du projet de transformation,

que le transfert de propriété avait été discuté et il a été convenu que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) cèdent la parcelle cadastrale no NUMERO2.) à la société SOCIETE1.) en compensation avec l'obtention de deux appartements d'habitation avec caves, emplacements de parking et jardins par les époux PERSONNE1.),

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE2.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.) et le sieur PERSONNE3.) lors duquel le sieur PERSONNE1.) a donné diverses consignes à respecter lors des travaux de transformation et notamment : les fenêtres de la nouvelle construction doivent être réalisées selon ses desideratas, la lucarne doit être réalisée en pierres et non pas en bois tel que prévu, le raccord électrique situé dans le hangar était à déplacer, la citerne de 4 mètres de profondeur dans la cour devait être enlevée lors des travaux de démolition,

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE3.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), la fille du sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et les administrateurs de la société SOCIETE1.) - lors duquel le sieur PERSONNE1.) a demandé à voir déplacer l'immeuble à ériger de 80 centimètres (pour permettre le nouveau raccordement électrique sans ouvrir la cour intérieure) et de prévoir seulement un sous-sol sur 2/3 de la surface du nouvel immeuble,

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE4.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et le sieur PERSONNE7.) de l'Administration communale de ADRESSE6.) - rendez-vous lors duquel les dernières modifications demandées par le sieur PERSONNE1.) avaient été discutées et suite auquel les plans définitifs avaient été signés par le sieur PERSONNE1.) et déposés,

que lors de ces rendez-vous le projet immobilier de transformation du hangar appartenant aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) - à savoir la démolition de l'immeuble existant et la reconstruction d'un immeuble mixte - a été discuté en détail,

que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient, à chaque étape décisionnelle, marqué leur accord avec le projet tel que préparé par le Bureau d'Architecture,

que sur base de l'accord des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec la cession de la parcelle cadastrale no NUMERO2.) à la société SOCIETE1.) en compensation avec l'obtention de deux appartements d'habitation avec caves, emplacements de parking et jardins par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'Etude du Notaire METZLER avait été chargée avec la préparation des projets d'actes permettant de concrétiser cet accord trouvé entre parties.

Attendu que la dame PERSONNE4.) de l'Etude du Notaire METZLER était en charge de dresser les projets d'actes et a pris contact avec les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour obtenir les détails nécessaires afin de les préparer et finaliser,

qu'à aucun moment les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont marqué leur opposition avec la démarche de cession telle que préparée »,

- voir dire cette offre de preuve pertinente et concluante et partant l'admettre et ordonner en ce cas tous devoirs de droit,
- voir réserver à SOCIETE1.) le droit d'indiquer les noms et coordonnées d'autres témoins en cours d'instance,
- sinon, voir condamner les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout au paiement du montant de 972.410,85 euros à titre de dédommagement et remboursement des frais exposés par elle, ce montant avec les intérêts au taux légal à compter du déboursement des montants respectifs, sinon à compter de l'assignation, sinon à compter du présent jugement et jusqu'à solde.

SOCIETE1.) demande encore à voir condamner les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande finalement à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation civile du 28 juin 2023 en la pure forme.

Quant au fond, ils concluent au défaut de fondement des demandes de SOCIETE1.) et demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Ils demandent la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, SOCIETE1.) fait exposer que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont les propriétaires d'un terrain sis à L-ADRESSE2.), initialement inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO11.) et comprenant une ferme/maison d'habitation ainsi qu'un ancien hangar.

Suite au morcellement de la parcelle cadastrale, le terrain sur lequel pose le hangar aurait été inscrit sous le numéro NUMERO2.) et aurait une contenance de 6 ares et de 63 centiares,

Début de l'année 2018, sans préjudice quant à la date exacte, les parties auraient trouvé un accord de principe pour voir transformer l'ancien hangar en un immeuble mixte comprenant un bureau avec caves et emplacements de parking et deux appartements d'habitation avec jardin, caves et emplacements de parking.

Il aurait été convenu que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui cèdent le terrain sur lequel se trouve l'ancien hangar et qu'ils reçoivent, en contrepartie, la pleine propriété des deux appartements d'habitation dans l'immeuble à construire.

Il aurait été convenu entre parties que SOCIETE1.) procède à la construction de l'immeuble mixte et conserve la propriété des surfaces de bureau au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de l'immeuble à construire.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient ainsi assisté à partir de 2018 aux différentes entrevues auprès du bureau d'architecture SOCIETE2.) et auprès de l'Administration communale de ADRESSE6.), notamment avec le

Bourgmestre et les sieurs PERSONNE7.) et PERSONNE8.) du service technique.

Les plans d'architecte auraient ainsi été modifiés à plusieurs reprises sur demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avant d'être finalement déposés auprès de l'Administration communale de ADRESSE6.).

Le projet aurait connu un début d'exécution en ce notamment :

- qu'une autorisation de bâtir aurait été introduite au nom et avec l'accord des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auprès de l'Administration communale de ADRESSE6.) pour la « construction d'un immeuble mixte », autorisation no NUMERO12.) qui aurait été accordée par le Bourgmestre en date du DATE5.) et dûment affichée sur les lieux le DATE6.),
- qu'une demande de morcellement aurait été introduite au nom et avec l'accord des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du DATE7.) et accordée par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, divisant le terrain des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en plusieurs parcelles, à savoir :
 - o le numéro NUMERO13.) sur lequel se trouve leur immeuble d'habitation,
 - o le numéro NUMERO2.) avec le bâtiment à démolir, terrain sur lequel le projet immobilier devrait être réalisé,
 - o le numéro NUMERO14.) qui correspondrait au trottoir à céder à l'Administration communale après réalisation du projet,
- que SOCIETE1.) aurait réalisé le cahier des charges et la description des travaux en date du DATE8.) renseignant les équipements de l'immeuble projeté,
- qu'elle aurait chargé SOCIETE2.) dès l'année 2021 de la mise en place d'un cadastre vertical, même si la demande n'aurait été introduite qu'en date du DATE9.) en raison d'une absence de maladie de l'architecte en charge d'établir le cadastre vertical ; il aurait été fait droit à cette demande pour voir définir les parties communes et les parties privatives dans l'immeuble mixte autorisé.

Les travaux de construction auraient commencé en mars 2022 d'un commun accord des parties avant la signature des actes notariés en raison du retard pris par l'architecte pour l'introduction de la demande auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie pour voir établir le cadastre vertical. SOCIETE1.) explique qu'elle a fait démolir l'ancien hangar et commencé les travaux de fondation de l'immeuble à ériger, ceci devant les yeux et avec l'accord des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), alors que le terrain sur lequel les travaux ont été réalisés était, au moment des travaux, toujours leur propriété.

Par la suite, le notaire choisi par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aurait été chargé de dresser les divers actes et il aurait soumis aux parties les projets suivants :

- 1) le projet de l'acte de vente entre les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et SOCIETE1.) de la parcelle cadastrale no NUMERO2.) au prix évalué à 800.000 euros, payable par compensation avec les deux appartements à céder aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
- 2) le règlement général de copropriété conformément à la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- 3) l'acte de base faisant état des différents lots privatifs,
- 4) l'acte de vente en état futur d'achèvement entre SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour la vente des deux appartements d'habitation (lots NUMERO3.) et NUMERO4.)) avec les deux caves, emplacements de parking et jardins pour le montant évalué à 800.000 euros, payable par compensation avec le prix d'acquisition de la parcelle cadastrale no NUMERO2.) ; lesdits projets d'acte, réalisés sur base des données fournies par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) leur auraient été transmis pour avis et signature.

Par courriel du DATE10.), alors que les travaux de fondation de l'immeuble à ériger auraient été en pleine exécution et que SOCIETE1.) aurait été en attente de la communication d'une date pour la signature des actes précités, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'auraient informée qu'ils refusent, avec effet immédiat, l'accès des ouvriers sur leur terrain et qu'ils n'entendaient pas signer les actes notariés. Ils feraient état d'un manque de transparence de la part de SOCIETE1.) dans le cadre du projet et se seraient plaints de l'ampleur des travaux trop bruyants d'après eux. Il résulterait clairement du descriptif des

travaux connu par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que la fondation de l'immeuble à ériger serait réalisée à l'aide de piliers de stabilisation sur base des indications du rapport géotechnique.

Malgré l'intervention personnelle des administrateurs de SOCIETE1.) auprès des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), alors qu'elle aurait déjà acquis au passé des terrains auprès d'eux sans le moindre problème et un courrier de son mandataire du DATE11.), les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas été d'accord à poursuivre le chantier et signer les actes notariés.

SOCIETE1.) estime que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne peuvent feindre d'ignorer l'exécution des travaux suivant accord des parties, auxquels ils ne se seraient jamais opposés avant leur courriel du DATE10.). D'après SOCIETE1.), les travaux de mise en place des piliers de stabilisation ont été à un stade avancé au moment où les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont interdit la poursuite du chantier et il ne restait plus que 8 jours de travail pour les finaliser.

Si, pour les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), les projets d'acte dressés par leur notaire ne reflèteraient pas ce qui a été convenu, ils ne fourniraient cependant pas pour autant une quelconque objection concrète quant à tel ou tel point desdits projets.

Il aurait d'ailleurs été expliqué aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans le courrier précité de son mandataire du DATE11.), que les travaux de stabilisation sont nécessaires pour la réalisation de l'immeuble et il leur aurait été demandé de fixer une date pour la signature des actes notariés. Or, ils auraient contesté en bloc l'existence d'un projet immobilier, pourtant concrétisé depuis l'année 2018 et préfinancé par SOCIETE1.).

Par courrier de son mandataire du DATE12.), SOCIETE1.) aurait fait parvenir au mandataire des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'ensemble des explications et documents, dont ils auraient d'ores et déjà eu connaissance alors qu'ils y auraient apposé leur signature, respectivement auraient été en contact avec le notaire pour préparer les actes.

SOCIETE1.) estime que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sauraient faire valoir qu'ils ont tout ignoré du projet envisagé alors qu'ils auraient signé les nombreux plans pour l'autorisation de bâtir, la demande de morcellement et qu'ils auraient introduit la demande pour le cadastre vertical,

demande que seuls les propriétaires ne pourraient introduire. Ils auraient reçu une copie du cahier des charges ainsi que de la description des travaux.

En droit, SOCIETE1.) conclut à un aveu de la part des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans le cadre de leur courrier précité du DATE10.) portant refus de signer les actes notariés sur base de l'article 1354 et suivants du Code civil. Ce serait à tort qu'ils essaieraient aujourd'hui de se distancier de ce courriel en prétendant qu'il est vague, imprécis et contradictoire.

Il y aurait manifestement aveu dans leur chef quant à l'existence d'une convention entre parties, des travaux envisagés et des plans dressés.

SOCIETE1.) demande, à titre principal, l'exécution forcée par la signature des actes précités par-devant le notaire Pierre METZLER. Cette demande est basée sur les articles 1134, 1583 et 1589 du Code civil.

Elle demande, à titre subsidiaire, pour autant que le Tribunal devrait retenir que les parties n'étaient pas contractuellement liées, à voir engager la responsabilité délictuelle des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base les articles 1382 et 1383 du Code civil, considérant que par leur refus injustifié de signer les actes authentiques précités, ils auraient commis une rupture abusive des pourparlers contractuels et lui auraient causé préjudice. SOCIETE1.) aurait réalisé des prestations qui profiteraient aujourd'hui aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à savoir les démarches visant à obtenir une autorisation de bâtir et les travaux de démolition du hangar, ainsi que la mise en place des fondations pour l'immeuble mixte à ériger.

SOCIETE1.) chiffre son préjudice à un montant total de 972.410,85 euros se composant comme suit :

- un montant de 422.410,85 euros au titre de frais exposés dans le contexte du projet immobilier visant la construction d'un immeuble mixte contenant un bureau et deux appartements d'habitation sur la parcelle cadastrale no NUMERO2.),
- un montant de 50.000 euros au titre des prestations pour les travaux de sécurisation du chantier suite à l'interdiction à accéder au terrain,
- un montant de 500.000 euros au titre de perte subie du fait que SOCIETE1.) ne deviendra pas propriétaire des bureaux d'une surface

prévue (et dûment autorisée) de 400 m² et que le projet, sur lequel elle travaille depuis 2018, ne génère aucune plus-value pour elle.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposeraient des autorisations payées par SOCIETE1.) et profiteraient des travaux réalisés sans avoir dépensé un seul euro.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent la version des faits telle que présentée par SOCIETE1.) quant à l'existence d'un accord de principe portant sur la transformation d'un ancien hangar (érigé sur une parcelle no NUMERO2.) en un immeuble mixte. Il n'aurait jamais été convenu qu'ils cèdent à SOCIETE1.) la parcelle no NUMERO2.) en contrepartie de deux appartements d'habitation à construire. Une telle convention d'échange n'existerait tout simplement pas. Il n'aurait jamais été convenu entre parties que SOCIETE1.) procède à la construction d'un immeuble mixte et qu'elle conserve la propriété des surfaces de bureaux. Une telle convention n'existerait pas non plus.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les affirmations, selon eux vagues et non précises, de SOCIETE1.) suivant lesquelles ils aient assisté à des entrevues avec l'architecte et la Commune de ADRESSE6.). En ordre subsidiaire, à supposer que les entrevues soient prouvées, elles ne seraient pas de nature à prouver l'existence d'une convention d'échange signée entre parties.

Il ne serait d'ailleurs pas établi que les plans d'architecte allégués aient été modifiés à plusieurs reprises à la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.). En ordre subsidiaire, à supposer que ces derniers soient à l'origine de modifications de plans d'architecte, ces modifications ne seraient pas de nature à prouver l'existence d'une convention d'échange conclue entre parties.

SOCIETE1.) ferait état d'une autorisation de bâtir qui aurait été introduite au nom et avec l'accord des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Cette autorisation, à la supposer établie, ne prouverait pas non plus l'existence d'une convention conclue entre parties. Une autorisation de bâtir pourrait aussi ne pas être exécutée. Cet acte n'engagerait à rien.

SOCIETE1.) évoquerait une demande de morcellement qui aurait été introduite au nom et avec l'accord des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui

laisserait d'être établie et même si elle l'était, la demande de morcellement ne serait pas de nature à prouver l'existence d'une convention conclue entre les parties litigantes.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent finalement que le cahier des charges ait été porté à leur connaissance. Ce document, non-signé, n'engagerait personne et ne prouverait non plus l'existence d'une convention d'échange conclue entre parties. Il en serait de même de la description des travaux et du cadastre vertical, qui leur auraient été inconnus jusqu'à ce que Maître David GROSS la verse en cause.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent avoir chargé le notaire de dresser les différents projets d'acte. SOCIETE1.) aurait écrit au nom et pour leur compte en faisant croire le notaire Pierre METZLER à l'existence d'un contrat de mandat entre parties, pourtant inexistant. Le prix de 800.000 euros renseigné dans lesdites actes n'aurait en effet jamais été discuté entre parties.

Le projet d'acte de vente dont se prévaudrait SOCIETE1.) impliquerait que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) cèdent une quote-part de leur terrain sans recevoir concomitamment un seul centime.

Le projet d'acte de base dont se prévaudrait SOCIETE1.) serait des plus douteux, puisqu'il en ressortirait que les mêmes appartements devaient être attribués aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et à SOCIETE1.). Jamais les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pu accepter un régime d'indivision avec une société qu'ils ne connaissent pas.

Ils auraient été mis devant le fait accompli par SOCIETE1.), qui aurait en effet fourni au notaire des éléments non discutés, ni convenus entre parties en vue de la rédaction d'actes. Ces actes auraient ensuite été portés à leur connaissance. Ils auraient été stupéfaits de les lire, alors que rien à ce sujet n'aurait été convenu entre parties. Ils n'auraient rien compris à ces actes et n'auraient même pas tout lu, tant ces actes auraient été indigestes pour eux.

Ils contestent l'affirmation de SOCIETE1.) suivant laquelle ils auraient vu les travaux de démolition de leur hangar et les auraient acceptés. Ils n'auraient pas marqué leur accord pour sa démolition, mais ils auraient, là aussi, été mis devant le fait accompli, les travaux de démolition d'un hangar ne prenant que quelques heures. SOCIETE1.) procéderait à une lecture erronée du courriel du DATE10.). Ils expliquent qu'ils n'ont pas pour habitude de correspondre à

travers des courriels. Ce jour-là ils auraient néanmoins jugé utile de le faire, alors que SOCIETE1.) aurait depuis un certain temps adopté vis-à-vis d'eux un comportement insupportable tendant à les prendre au dépourvu et à engager des actions, notamment sur leur propriété, sans leur accord. À travers ce courriel, ils auraient dénoncé plusieurs choses, telles que l'absence de communication, l'absence de transparence, l'absence d'accord, et l'absence de contrat (« *sind wir nicht dazu bereit den Vertrag in dieser Form zu unterschreiben* »).

Ils considèrent que des simples projets d'actes, rédigés sur base d'instructions unilatérales d'une partie et sur base d'un prix fixé par le notaire, ne sont pas de nature à prouver l'existence d'un accord et encore moins l'existence d'un contrat. Ce serait à tort que SOCIETE1.) considérerait que leur courriel du DATE10.) constitue un aveu.

Il ne saurait y avoir eu vente ou échange. L'échange serait en réalité une double vente soumise au formalisme de l'écrit de l'article 1341 du Code civil, qui n'aurait pas été respecté en l'espèce, SOCIETE1.) n'ayant pas établi l'existence de deux ventes, l'une portant sur une parcelle ou d'une quote-part terrain au prix de 800.000 euros par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'autre de deux appartements aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au prix de 800.000 euros. Or, en l'absence d'accord sur la chose et sur le prix, il y aurait lieu de déclarer non fondée la demande principale tendant à voir ordonner l'exécution forcée d'une prétendue « *cession réciproque par compensation* ». Le prix de 800.000 euros renseigné dans les projets d'actes serait d'ailleurs invraisemblable, alors qu'il n'existerait pas sur le marché de l'immobilier d'appartement neuf vendu à 400.000 euros l'unité.

Quant à la demande subsidiaire en responsabilité délictuelle de SOCIETE1.), les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'y opposent à défaut de faute, de préjudice et de lien causal direct entre les deux. SOCIETE1.) voudrait invoquer des « *pourparlers contractuels* » ce qui serait un non-sens, cette notion n'existant pas d'un point de vue juridique. Situés en amont de la formation d'un contrat, les pourparlers ne pourraient pas lier les parties. S'y ajouterait que SOCIETE1.) invoquerait des pourparlers sans pour autant les établir. Il n'existerait pas d'offre de vente d'une parcelle de leur part, ni d'offre d'achat d'une parcelle de la part de SOCIETE1.). Il n'existerait pas non plus d'offre de vente de deux appartements par cette dernière, ni d'offre d'achat de deux appartements par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il n'existerait aucune offre portant sur un prétendu échange sans soulte. Il n'existerait aucun

document portant sur un quelconque prix, ni même sur une évaluation immobilière, les pourparlers étant inexistant. En ordre subsidiaire, à supposer que des pourparlers aient existé, leur rupture ne serait pas pour autant déloyale ou injustifiée, ni fautive.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent finalement, à titre encore plus subsidiaire, le *quantum* de la demande indemnitaire de SOCIETE1.), considérant qu'elle devrait être limitée aux frais occasionnés par la négociation avortée et les études préalables auxquelles la supposée victime a fait procéder.

Ils estiment que les pertes et manques à gagner ne sont pas des préjudices réparables.

SOCIETE1.) réplique, quant au prix de 800.000 euros renseigné dans les projets d'actes authentiques, qu'il a été inséré par le notaire pour les besoins de la cause et non pas par elle-même. Elle n'aurait en tout état de cause jamais fixé ce prix et/ou proposé ce prix. Les parties auraient convenu d'un échange dans lequel les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) apportent le terrain et reçoivent, en contrepartie, deux appartements dans l'immeuble à ériger par SOCIETE1.).

Elle conclut à l'existence d'un commencement de preuve par écrit quant à l'existence d'une convention entre parties par le courriel des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du DATE10.) dans lequel ils reconnaîtraient l'existence de la « *ursprünglich getroffenen Vereinbarung* » et elle offre de prouver l'existence de la convention entre parties par l'audition de témoins.

S'agissant des témoins proposés dans le cadre de son offre de preuve, SOCIETE1.) précise que PERSONNE3.) est simple salarié auprès d'elle. Il aurait eu la charge du projet et aurait été la personne de contact des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.). PERSONNE4.), quant à elle, ne se prononcera que sur les deux derniers paragraphes de l'offre de preuve, dont SOCIETE1.) estime qu'ils sont suffisamment précis.

Quant à sa demande pour autant que basée sur la responsabilité délictuelle, SOCIETE1.) estime que c'est à tort que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment qu'il n'existe pas de faute dans leur chef, alors qu'il résulterait des éléments du dossier, dont leurs aveux, qu'une convention pour régler la transformation du hangar délabré existait, mais qu'ils auraient refusé

de poursuivre. Le projet immobilier aurait été largement entamé et financé par elle tant au niveau des autorisations demandées et obtenues, qu'au niveau des travaux de construction du nouvel immeuble. À défaut de raison valable justifiant la poursuite du projet largement entamé, le refus serait nécessairement injustifié.

À supposer qu'il y a des raisons valables justifiant la non-signature des actes notariés, ce refus constituerait une rupture abusive des pourparlers contractuels, lesquels seraient documentés par l'existence du morcellement, par les autorisations de bâtir et autres demandes et démarches signées par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ainsi que par la préparation des actes notariés sur demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auprès du notaire Pierre METZLER, ainsi que par le courriel du DATE10.) dans lequel l'existence d'accords antérieurs serait confirmée.

Elle conteste en dernier lieu la demande des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent que leur courriel du DATE10.) constitue un commencement de preuve par écrit. Selon eux, il rend invraisemblable la thèse adverse selon laquelle un contrat a été conclu.

Ils s'opposent encore à l'offre de preuve par voie d'audition de témoins, concluant, en ordre principal, à son irrecevabilité. Ils se prévalent de l'article 1343 du Code civil d'après lequel « [c]elui qui a formé une demande excédant la somme prévue à l'article 1341, ne peut plus être admis à la preuve testimoniale, même en restreignant sa demande primitive ». À titre subsidiaire et quant au fond, ils reprochent à SOCIETE1.) de ne pas avoir précisé les fonctions du témoin PERSONNE3.) et à quel titre il serait témoin des faits offerts en preuve. Quant au surplus, ils font en substance valoir que l'offre de preuve n'est pas suffisamment précise, concluant à son rejet.

MOTIFS DE LA DÉCISION

SOCIETE1.) conclut à l'existence d'un contrat oral entre elle et les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Les parties auraient convenu d'« un échange dans lequel les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) apportent un terrain et reçoivent, en contrepartie, deux appartements dans l'immeuble à ériger ». SOCIETE1.)

explique qu'en vertu des accords entre parties, elle devait réaliser un projet immobilier comportant la construction d'une résidence sur le terrain des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Dans le cadre dudit projet, deux appartements devraient par la suite être attribués aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

SOCIETE1.) emploie le terme « vente » à certains endroits, alors qu'aucun élément du dossier ne permet de retenir que les discussions des parties aient porté sur un quelconque prix. Elle explique d'ailleurs à un moment que la somme de 800.000 euros a été insérée par le notaire Pierre METZLER « *pour les besoins de la cause* » dans les différents projets d'actes authentiques, dont elle demande l'exécution forcée.

La vente au sens de l'article 1582 et suivants du Code civil étant soumise à un accord des parties sur la chose et sur le prix, le contrat allégué ne saurait dès lors être analysé que sous l'aspect de l'échange et il ne saurait y avoir eu de vente.

Il y a lieu de se référer à l'article 1702 du Code civil, qui est la disposition pertinente en matière d'échange. Il dispose que : « *L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre* »

Le Tribunal relève que l'échange est un contrat qui comporte, comme la vente, une double aliénation. Mais au lieu d'y avoir aliénation d'une chose contre un prix, il y a aliénation d'une chose contre une autre. La nature de l'une ou de l'autre des choses importe peu. Mais il faut toujours que l'échange porte sur une double aliénation de choses, ou de droits réels sur des choses. En d'autres termes, l'échange suppose toujours un double transfert de propriété ou de démembrement du droit de propriété. C'est dans le fond, une vente dans laquelle le prix est remplacé par un autre bien que la monnaie. L'aliénation d'une chose contre une obligation de faire, ou de services, constituerait un contrat innomé (cf. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IV, Bruylant, 3^{ème} édition, no 473 ; dans le même sens : F. Collart DUTILLEUL et Ph. DELEBECQUE, *Contrats civils et commerciaux*, Dalloz, coll. Précis, 4^{ème} édition, no 595 ; JurisClasseur, Civil, art. 1702 à 1707, 2002, no 19).

En effet, l'échange fait naître, à la charge de chaque échangiste, une obligation de « *dare* », c'est-à-dire de transférer la propriété ou un autre droit réel, ce qui n'est pas concevable pour les obligations de faire (cf. *Encyclopédie Dalloz, Droit civil*, v° Échange, 2015, no 12).

Or, en l'absence de prix, il est impossible d'assigner des rôles différents aux deux contractants et de dire que l'un est vendeur et l'autre acheteur (G. Ripert et J. Boulanger, Traité élémentaire de droit civil : LGDJ, 1956, t. 3, n° 1639). Aussi, certaines règles relatives à la vente ne pourront-elles pas être appliquées à l'échange (B. SOUSI-ROUBI, Le contrat d'échange : RTD civ. 1978, p. 257 s.) (Jursiclasseur, Code Civil, Art.1702 à 1707, no 3 et 4).

Le Tribunal rappelle que, conformément au droit de la preuve, il appartient à SOCIETE1.) de prouver l'existence et le contenu du contrat d'échange. La charge de la preuve quant à sa prétention pèse sur elle, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestant l'existence de tout accord écrit et oral portant sur un quelconque échange.

En effet, l'échange allégué par SOCIETE1.) est un contrat civil soumis aux règles de preuve établies par les articles 1341 et suivants du Code civil. C'est donc à juste titre que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se basent sur cette disposition, qui prévoit ce qui suit :

« Il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal [2.500 euros], même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre ».

Le Tribunal relève à toutes fins utiles que l'article 1341 du Code civil a également vocation à s'appliquer au contrat d'échange.

En effet, il est admis que la rédaction d'un écrit est nécessaire à titre de preuve du contrat d'échange, entre les parties, dès lors que l'objet a une valeur supérieure à une certaine somme fixée (C. civ., art. 1341), sauf s'il s'agit d'un échange entre commerçants (Répertoire de droit civil, Échange - Catherine CAILLÉ, sous le no 43).

Le contrat d'échange allégué par SOCIETE1.) portant manifestement sur une somme supérieure à 2.500 euros, l'écrit est exigé *ad probationem*.

Il est constant en cause qu'aucun contrat d'échange n'a été rédigé par écrit entre les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et SOCIETE1.).

Au vu de l'exigence d'une convention d'échange authentique ou sous seing privé, SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir d'un aveu de ses prétendus cocontractants relativement aux accords allégués contenu dans un courriel de leur part.

Ce courrier des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est cependant, le cas échéant, susceptible de valoir commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil permettant de faire exception à la règle de l'écrit, la prédite disposition prévoyant ce qui suit en ses alinéas 1^{er} et 2 :

« Les règles ci-dessus reçoivent exception lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit.

On appelle ainsi tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée, ou de celui qu'il représente, et qui rend vraisemblable le fait allégué ».

Il est donc fait exception à la règle de l'écrit lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit. Le commencement de preuve par écrit est défini comme *« tout acte par écrit qui est émané de celui à qui on l'oppose et qui rend vraisemblable le fait allégué ».*

Pour qu'il y ait commencement de preuve par écrit, ce texte exige donc trois conditions différentes. Il faut un écrit qui est personnel à celui à qui on l'oppose, soit qu'il émane de lui, soit qu'il émane de celui qu'il représente ou de celui qui l'a représenté et qu'il rend vraisemblable le fait allégué.

En l'espèce, le courriel du DATE10.) dont se prévaut SOCIETE1.) est libellé dans les termes suivants (pièce no 16 de la farde de pièces de Maître David GROSS) :

« wir haben nun bereits mehrfach besprochen, dass das Bauprojekt nur unter der Voraussetzung einer transparenten Planung, sowie einer offenen und ehrlichen Kommunikation zustande kommen kann. Daher sind die aktuellen Umstände aus mehreren Gründen nicht tragbar: Zum Einen sind wir einer extremen und krankmachenden Lärmbelästigung, sowie damit zusammenhängenden Konflikten mit Nachbarn, ausgesetzt. Diese Gegebenheiten sind nicht nur an sich belastend, sondern gerade vor dem Hintergrund, dass wir weder über den konkreten Beginn der Arbeiten, noch über

deren Dauer und Tragweite informiert wurden. Hierzu sind insbesondere die zusätzlichen Bohrungen zur Stabilisierung zu erwähnen, welche weder vorgesehen waren, noch mit uns besprochen wurden, obwohl sie nach Plänen ausgeführt werden sollen, welche bereits Ende 2021 ausgearbeitet wurden und mit dem Logo der Firma SOCIETE1.) versehen sind.

Darüber hinaus fallen auch im Vertragsentwurf einige Aspekte auf, welche der Erwartung an Transparenz und offener Kommunikation entgegenstehen. Unter diesen Umständen möchten wir nicht, dass die Arbeiten fortgesetzt werden, bis eine definitive Klärung vorliegt - da die Basis einer wirklichen Kooperation in diesem Projekt nicht gegeben ist. Da die im Entwurf formulierten Vertragsbedingungen deutlich von den ursprünglich getroffenen Vereinbarungen abweichen, sind wir nicht dazu bereit, den Vertrag in dieser Form zu unterschreiben.

Familie PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ».

Il ressort à suffisance de ce courrier que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) reconnaissent l'existence d'un accord conclu entre parties en rapport avec un projet immobilier sur leur terrain.

Ledit courriel émane des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (signé « *Familie PERSONNE1.) et PERSONNE2.)* ») contre lesquels la demande est formée.

Il rend vraisemblable l'existence d'un contrat conclu entre parties.

Le Tribunal retient qu'il vaut donc commencement de preuve par écrit sur base de l'article 1347 du Code civil de l'existence d'un contrat d'échange conclu entre parties.

SOCIETE1.) sera partant admise à prouver l'existence et le contenu du contrat d'échange qu'elle invoque par témoins ou par présomptions, le commencement de preuve par écrit ne faisant pas en lui-même preuve de l'acte litigieux, mais rendant uniquement admissible d'autres modes de preuve, telle que la preuve par témoins.

L'article 1343 du Code civil¹ invoqué par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne saurait trouver application en l'espèce, dès lors que

¹ article 1343 du Code civil : « *Celui qui a formé une demande excédant la somme prévue à l' article 1341, ne peut plus être admis à la preuve testimoniale, même en restreignant sa demande primitive* ».

SOCIETE1.) n'a pas restreint sa demande primitive. Tel que retenu, elle peut d'ailleurs se prévaloir d'un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil qui l'admet à prouver par témoins.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'est pas fondé.

Le Tribunal rappelle que SOCIETE1.) offre de prouver les faits suivants en preuve par l'audition de témoins :

« que les sieurs PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont personnellement assisté à plusieurs rendez-vous avec les époux PERSONNE1.) - ceci au siège social de la société SOCIETE1.), au siège social du Bureau d'Architectes SOCIETE2.) et auprès du service technique de l'Administration communale de ADRESSE6.), notamment :

qu'un rendez-vous avait ainsi lieu en date du DATE1.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et les sieurs PERSONNE7.) et PERSONNE8.) de l'Administration communale de ADRESSE6.) pour discuter de la faisabilité du projet de transformation,

que le transfert de propriété avait été discuté et il a été convenu que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) cèdent la parcelle cadastrale no NUMERO2.) à la société SOCIETE1.) en compensation avec l'obtention de deux appartements d'habitation avec caves, emplacements de parking et jardins par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE2.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.) et le sieur PERSONNE3.) lors duquel le sieur PERSONNE1.) a donné diverses consignes à respecter lors des travaux de transformation et notamment : les fenêtres de la nouvelle construction doivent être réalisées selon ses desideratas, la lucarne doit être réalisée en pierres et non pas en bois tel que prévu, le raccord électrique situé dans le hangar était à déplacer, la citerne de 4 mètres de profondeur dans la cour devait être enlevée lors des travaux de démolition,

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE3.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), la fille du sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et les administrateurs de la société SOCIETE1.) - lors duquel le sieur PERSONNE1.) a demandé à voir déplacer l'immeuble à ériger de 80 centimètres (pour

permettre le nouveau raccordement électrique sans ouvrir la cour intérieure) et de prévoir seulement un sous-sol sur 2/3 de la surface du nouvel immeuble,

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE4.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et le sieur PERSONNE7.) de l'Administration communale de ADRESSE6.) - rendez-vous lors duquel les dernières modifications demandées par le sieur PERSONNE1.) avaient été discutées et suite auquel les plans définitifs avaient été signés par le sieur PERSONNE1.) et déposés,

que lors de ces rendez-vous le projet immobilier de transformation du hangar appartenant aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) - à savoir la démolition de l'immeuble existant et la reconstruction d'un immeuble mixte - a été discuté en détail,

que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient, à chaque étape décisionnelle, marqué leur accord avec le projet tel que préparé par le Bureau d'Architecture,

que sur base de l'accord des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec la cession de la parcelle cadastrale no NUMERO2.) à la société SOCIETE1.) en compensation avec l'obtention de deux appartements d'habitation avec caves, emplacements de parking et jardins par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'étude du notaire METZLER avait été chargée avec la préparation des projets d'actes permettant de concrétiser cet accord trouvé entre parties.

Attendu que la dame PERSONNE4.) de l'étude du notaire METZLER était en charge de dresser les projets d'actes et a pris contact avec les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour obtenir les détails nécessaires afin de les préparer et finaliser,

qu'à aucun moment les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont marqué leur opposition avec la démarche de cession telle que préparée ».

Elle propose d'entendre comme témoins PERSONNE3.), salarié de SOCIETE1.) qui aurait eu la charge du projet et aurait été la personne de contact des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE4.) de l'étude du notaire Pierre METZLER, ainsi que PERSONNE5.) et PERSONNE6.) de SOCIETE2.).

Le Tribunal relève que les faits qui font l'objet de l'offre de preuve doivent être libellés de manière pertinente et précise. Les faits libellés doivent être pertinents en ce que ces faits, à les supposer établis, doivent permettre de faire avancer l'instruction du litige et contribuer à y apporter une solution. Ils doivent d'autre part être précis en ce sens qu'il doit s'agir d'une description détaillée, comportant indication des circonstances de temps, de lieu et de fait de ce que la partie entend rapporter en preuve. Il ne suffit pas d'offrir en preuve le résultat final auquel on tend, mais il faut proposer des faits qui permettent de démontrer celui-ci. L'offre de preuve doit par ailleurs porter sur des faits, et non sur l'intention des parties. Il y a un lien évident entre pertinence et précision, en ce que les faits précis libellés dans l'offre de preuve doivent être ceux qui sont pertinents pour la solution du litige.

Les pièces versées en cause permettent de faire les constats suivants :

- une autorisation de bâtir a été accordée à PERSONNE1.) en date du DATE5.) pour la construction d'un immeuble mixte au ADRESSE2.) (pièce no 1 de Maître David GROSS),
- une demande de morcellement introduite par la société SOCIETE3.) a été validée le DATE7.) par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (pièce no 2 de Maître David GROSS),
- SOCIETE1.) a établi un cahier de charges relatif à un immeuble mixte situé à la même adresse (pièce no 3 de Maître David GROSS),
- SOCIETE1.) a établi un document relatif à la description des travaux de gros-œuvre (pièce no 4 de Maître David GROSS).

Au vu des pièces versées en cause, le Tribunal entend faire droit à l'offre de preuve de SOCIETE1.) dans la mesure où les faits offerts en preuve sont suffisamment précis et pertinents et permettront d'établir, en l'absence d'écrit, l'existence ou non d'un accord verbal d'échange entre les parties et son contenu.

Dans la mesure où SOCIETE1.) a précisé la qualité des témoins qu'elle propose, les contestations des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont devenues sans objet.

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause, de procéder par la voie d'enquêtes.

En attendant l'issue de cette mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

admet la SOCIETE1.) à établir par l'audition des témoins :

- 1) PERSONNE3.), demeurant à D-ADRESSE4.),
- 2) PERSONNE4.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE3.) (p.a. étude du notaire Pierre METZLER),
- 3) PERSONNE5.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE5.) (p.a. SOCIETE2.)),
- 4) PERSONNE6.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE5.) (p.a. SOCIETE2.)),

les faits suivants :

« que les sieurs PERSONNE3.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont personnellement assisté à plusieurs rendez-vous avec les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) - ceci au siège social de la société SOCIETE1.), au siège social du Bureau d'Architectes SOCIETE2.) et auprès du service technique de l'Administration communale de ADRESSE6.), notamment :

qu'un rendez-vous avait ainsi lieu en date du DATE1.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et les sieurs PERSONNE7.) et

PERSONNE8.) de l'Administration communale de ADRESSE6.) pour discuter de la faisabilité du projet de transformation,

que le transfert de propriété avait été discuté et il a été convenu que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) cèdent la parcelle cadastrale no NUMERO2.) à la société SOCIETE1.) en compensation avec l'obtention de deux appartements d'habitation avec caves, emplacements de parking et jardins par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE2.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.) et le sieur PERSONNE3.) lors duquel le sieur PERSONNE1.) a donné diverses consignes à respecter lors des travaux de transformation et notamment : les fenêtres de la nouvelle construction doivent être réalisées selon ses desideratas, la lucarne doit être réalisée en pierres et non pas en bois tel que prévu, le raccord électrique situé dans le hangar était à déplacer, la citerne de 4 mètres de profondeur dans la cour devait être enlevée lors des travaux de démolition,

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE3.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), la fille du sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et les administrateurs de la société SOCIETE1.) - lors duquel le sieur PERSONNE1.) a demandé à voir déplacer l'immeuble à ériger de 80 centimètres (pour permettre le nouveau raccordement électrique sans ouvrir la cour intérieure) et de prévoir seulement un sous-sol sur 2/3 de la surface du nouvel immeuble,

qu'un rendez-vous avait lieu le DATE4.) à ADRESSE7.) entre le sieur PERSONNE1.), le sieur PERSONNE3.) et le sieur PERSONNE7.) de l'Administration communale de ADRESSE6.) - rendez-vous lors duquel les dernières modifications demandées par le sieur PERSONNE1.) avaient été discutées et suite auquel les plans définitifs avaient été signés par le sieur PERSONNE1.) et déposés,

que lors de ces rendez-vous le projet immobilier de transformation du hangar appartenant aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) - à savoir la démolition de l'immeuble existant et la reconstruction d'un immeuble mixte - a été discuté en détail,

que les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient, à chaque étape décisionnelle, marqué leur accord avec le projet tel que préparé par le Bureau d'Architecture,

que sur base de l'accord des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avec la cession de la parcelle cadastrale no NUMERO2.) à la société SOCIETE1.) en compensation avec l'obtention de deux appartements d'habitation avec caves, emplacements de parking et jardins par les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.), l'étude du notaire METZLER avait été chargée avec la préparation des projets d'actes permettant de concrétiser cet accord trouvé entre parties.

Attendu que la dame PERSONNE4.) de l'étude du notaire METZLER était en charge de dresser les projets d'actes et a pris contact avec les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour obtenir les détails nécessaires afin de les préparer et finaliser,

qu'à aucun moment les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont marqué leur opposition avec la démarche de cession telle que préparée »,

fixe jour et heure de l'enquête au 19 septembre 2025 à 09.30 heures,

fixe le jour et l'heure de la contre-enquête au 14 novembre 2025 à 9.30 heures,

chaque fois dans la salle TL 1.01, Bâtiment TL à la Cité Judiciaire,

fixe le délai endéans lequel la liste des témoins à entendre, le cas échéant, lors de la contre-enquête devra être déposée au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg jusqu'au 3 octobre 2025,

charge Madame le juge Claudia HOFFMANN de l'exécution de cette mesure d'instruction,

réserve le surplus.