

Jugement civil no 103 / 2014 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, deux avril deux mille quatorze.

Numéro 154688 du rôle

Composition:

Marianne HARLES, vice-président,
Charles KIMMEL, premier juge,
Tessie LINSTER, juge,
Marc KAYL, greffier.

Entre :

1. **A.)**, employé privé en retraite, demeurant à L-(...),
2. **B.)**, salariée, demeurant à L-(...), prise en sa qualité de curateur de **A.)**,

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 3 mai 2013 et aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 8 mai 2013

comparant par Maître Richard STURM, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Jean-Paul WILTZIUS, avocat, demeurant à Diekirch,

et :

1. **C.)**, salarié, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

ayant initialement comparu par Maître Sabrina MARTIN, avocat, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. **D.)**, salarié, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître François PRUM, avocat, demeurant à Luxembourg,

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 26 février 2014.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Alexanne BOUVIGNIES, avocat, en remplacement de Maître Richard STURM, avocat constitué.

Entendu **C.)** par l'organe de Maître Céline MARCHETTO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendu **D.)** par l'organe de Maître Claudia THIRION, avocat, en remplacement de Maître François PRUM, avocat constitué.

Par exploits de l'huissier de justice des 3 mai et 8 mai 2013, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à 1) **C.)** et à 2) **D.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente entre parties des quotes-parts détenues par l'assigné sub 1) dans l'indivision constituée par les terrains sis dans la commune de **LIEU.1.)**, section (...), portant les numéros cadastraux **NO.1.)**, **NO.2.)**, **NO.3.)**, **NO.4.)**, **NO.5.)**, **NO.6.)** et **NO.7.)** et pour voir ordonner la transcription du jugement à intervenir au bureau de la conservation des hypothèques. A titre subsidiaire, ils demandent au tribunal d'enjoindre à la partie assignée sub 1) de se présenter auprès de Maître Pierre PROBST, notaire de résidence à Ettelbruck, endéans d'un délai de quinze jours à compter de la signification du jugement à intervenir et de signer l'acte authentique de vente sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard. Les requérants réclament une indemnité de procédure de 2.500 euros et demandent l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours. Ils demandent au tribunal de déclarer le jugement à intervenir commun à l'assigné sub 2).

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que par courriers des 26 novembre, 6 et 10 décembre 2012, **C.)** leur a fait part de son intention de vendre ses quotes-parts dans les terrains indivis à des parties tierces et les a informés que conformément à l'article 815-14 du code civil, ils pourront exercer leur droit de préemption. Les requérants exposent que suite à ces courriers, ils ont fait savoir à **C.)** et à **D.)** par exploit d'huissier de justice du 20 décembre 2012 qu'ils entendent exercer

leur droit de préemption mais que par courrier officiel du 25 janvier 2013, le mandataire de **C.)** les a informés que ce dernier renonce à son projet de vente.

Ils estiment que les notifications de son intention de vendre effectuées par **C.)** constituent des offres fermes liant ce dernier. Ils ont fixé un rendez-vous en vue de la passation de l'acte notarié pour le 19 février 2013, rendez-vous auquel **C.)** ne s'est pas présenté.

Le défendeur **C.)** soutient que nonobstant les notifications qu'il a effectuées conformément à l'article 815-14 du code civil et l'intention des requérants d'exercer leur droit de préemption, il reste libre de renoncer à son projet de cession. Il demande au tribunal de condamner les requérants solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

En droit

Il n'est pas contesté que **A.), B.), C.)** et **D.)** se trouvent en indivision concernant les terrains sis dans la commune de **LIEU.1.)**, section (...) de **LIEU.1.)** désignés sous les numéros cadastraux **NO.1.), NO.2.), NO.3.), NO.4.), NO.5.), NO.6.)** et **NO.7.)**, même si aucune des parties n'a jugé utile de verser une pièce y relative. Il y a lieu de déclarer la demande recevable en la forme pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Les requérants estiment que les notifications de **C.)** quant à son intention de céder ses quotes-parts dans l'indivision constituent des offres fermes de vente ayant force obligatoire et que par l'exercice de leur droit de préemption, ils ont accepté cette offre de sorte que le contrat de vente s'est formé. Le défendeur **D.)** se rallie à cette position.

Le défendeur **C.)** soutient que ces notifications ne constituent pas des offres de vente l'empêchant de renoncer à son projet de cession même après que les co-indivisaires lui ont fait part de leur intention d'exercer le droit de préemption.

Il invoque un arrêt de la Cour d'appel de Luxembourg du 6 décembre 2006 aux termes duquel « *la notification par l'indivisaire qu'il entend vendre ses droits dans l'indivision ne vaut pas offre de vente et l'indivisaire qui a procédé à la notification peut partant toujours valablement renoncer à son projet de vente, même si un autre indivisaire manifeste sa volonté d'exercer le droit de préemption.* »

Les requérants estiment que la jurisprudence citée par le défendeur ne reflète pas la volonté du législateur luxembourgeois. Ils soutiennent qu'il résulte des travaux préparatoires relatifs à la loi sur l'organisation de l'indivision, ainsi que de la lecture combinée des dispositions régissant la matière de l'indivision dans son ensemble, que dès que le droit de préemption est exercé, un acte de vente doit suivre. Ils voient dans

l'interprétation par la Cour d'appel de l'article 815-14 du code civil une violation du principe d'égalité au sens de l'article 10 bis de la Constitution en ce qu'en droit commun de la vente, un vendeur qui propose en vente un objet au moyen d'une offre ferme et non-équivoque est lié par cette offre si elle est valablement acceptée.

Dans ce cadre, les requérants demandent au tribunal de saisir la Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle.

Avant d'examiner le bien-fondé de la demande de question préjudicielle soulevée, il y a lieu d'analyser la portée de la jurisprudence de la Cour d'appel du 6 décembre 2006 et de déterminer si cette jurisprudence doit en principe s'appliquer en l'espèce.

Quant à la décision de la Cour d'appel du 6 décembre 2006

La jurisprudence constante française, à laquelle s'est ralliée la Cour d'appel dans son arrêt du 6 décembre 2006, considère qu'à défaut de disposition légale expresse, il est impossible de considérer la notification au sens de l'article 815-14 du code civil comme valant offre de vendre à une personne autre que celle à laquelle le cédant avait l'intention de céder ses droits. Il y aurait là une violation de l'intention manifeste du cédant. La Cour de cassation française, dans un arrêt de la première chambre civile en date du 5 juin 1984 a retenu « *qu'à défaut de disposition le précisant dans l'article 815-14 du code civil, qui a seulement pour but d'éviter l'intrusion d'un tiers étranger à l'indivision, la notification faite au titulaire du droit de préemption de l'intention de céder les droits indivis ne vaut pas offre de vente, qu'il en résulte que l'indivisaire qui a fait cette notification peut renoncer à son projet de vente malgré la manifestation de volonté d'un autre indivisaire d'exercer le droit de préemption* » (dans le même sens, *Cass. 1re civ., 9 févr. 2011*). Cela revient à offrir au cédant une alternative : soit conclure la cession projetée avec le co-indivisaire préemptant, soit renoncer à la cession. C'est là une solution en parfaite conformité, comme le souligne justement l'arrêt, avec la finalité du droit de préemption, qui est de permettre aux co-indivisaires du cédant, en préemptant, d'éviter l'intrusion d'un tiers dans l'indivision. Or, l'exercice du droit de préemption parvient toujours à ce but, soit que l'indivisaire préemptant se substitue au cessionnaire étranger initialement pressenti, soit que l'indivisaire cédant renonce à céder ses droits indivis. Dans un cas comme dans l'autre, l'exercice du droit de préemption évitera l'intrusion d'un tiers dans l'indivision (Jurisclasseur, articles 815 à 815-18 du code civil, fasc. 41).

Les requérants estiment que la jurisprudence et la doctrine citées ne reflètent pas la volonté du législateur luxembourgeois. Ils disent que le but du législateur n'était pas uniquement d'éviter l'incursion de tiers dans l'indivision, mais également de permettre une sortie plus facile et rapide de l'indivision, de voir baisser le nombre des indivisions et de garantir une meilleure connaissance de leurs droits par les indivisaires. Ils

soutiennent que le législateur a voulu prévoir que dès qu'un droit de préemption est exercé, un acte de vente doit suivre obligatoirement.

Ils soutiennent que l'article 815-14 du code civil précise en son point 3° que l'acte de notification de l'exercice du droit de préemption est sanctionné de nullité en cas de carence prolongée du préemptant de réaliser l'acte de vente. Ils disent que cette sanction serait superfétatoire si un tel acte était, en application de la jurisprudence citée, de toute façon dépourvu de toute utilité.

Ils invoquent encore l'article 815-15 qui prévoit qu'en cas d'adjudication publique de droits indivis, l'officier chargé de la vente doit en informer les autres indivisaires qui peuvent se substituer au tiers acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication. Ils disent que d'après le raisonnement du défendeur, l'officier ministériel pourrait décider de ne pas laisser l'indivisaire exercer son droit de préemption par substitution, ce qui serait inconcevable. Ils estiment que la lecture combinée des articles invoqués ainsi que des travaux préparatoires relatifs à la loi sur l'organisation de l'indivision doit mener à la conclusion que le législateur luxembourgeois a voulu que la sortie d'un indivisaire de l'indivision devienne obligatoire une fois le droit de préemption exercé.

Il résulte de la lecture des documents parlementaires que le but principal visé par l'article 815-14 était d'éviter l'intrusion de tierces personnes dans une propriété indivise. Il en résulte certes encore que le législateur voulait faire connaître aux indivisaires l'étendue exacte de leurs droits et obligations en relation avec leur bien indivis dans la situation particulière d'une cession projetée de droits indivis. C'est donc dans un souci de clarté que le législateur a réglé minutieusement la procédure à respecter lors de la cession d'une part dans une propriété indivise et lors de l'exercice d'un droit de préemption. Le législateur voulait éviter également que le partage de propriétés indivises se prolonge dans le temps en raison de l'absence d'outils efficaces pour prévenir des situations de blocage provoquées par l'inaction de certains indivisaires. Ainsi, un délai a été fixé endéans duquel le préemptant doit agir pour réaliser l'acte de vente et il a été prévu de sanctionner le non-respect de ce délai par la nullité de la déclaration de préemption.

Le tribunal constate qu'aucun des motifs exprimés dans les documents parlementaires ne peut être lu comme exprimant la volonté du législateur d'empêcher un indivisaire ayant notifié son projet de cession à ses co-indivisaires de renoncer à ce projet en cas d'exercice d'un droit de préemption. Il ne résulte pas des documents parlementaires que dès qu'un droit de préemption est exercé, un acte de vente doit suivre obligatoirement.

Le raisonnement des requérants quant au point 3° de l'article 815-14 ne saurait être accueilli. L'acte de déclaration de préemption informe l'indivisaire cédant de l'intention

d'un co-indivisaire de se porter acquéreur. Si le cédant entend poursuivre son projet, la vente peut être réalisée. Mais même si le cédant décide de renoncer à la vente, l'acte de déclaration de préemption n'est pas dépourvu d'utilité puisque dans un tel cas, il empêche le cédant de céder sa part à un tiers étranger à la cession et atteint ainsi son objectif premier qui est d'éviter l'intrusion de tiers dans l'indivision.

De même, il ne saurait être déduit de la lecture de l'article 815-15 du code civil que l'indivisaire cédant n'a pas le droit de renoncer à son projet de cession après l'exercice du droit de préemption par un co-indivisaire. L'article 815-15 concerne les cessions de droits indivis par adjudication publique et prévoit que si le bien a été adjugé et qu'un tiers s'est porté acquéreur, le titulaire d'un droit de préemption peut se substituer à ce tiers. Les requérants estiment que retenir, comme la Cour d'appel l'a fait dans son arrêt du 6 décembre 2006, que l'indivisaire qui veut vendre à l'amiable des droits indivis peut renoncer à ce projet même après l'exercice d'un droit de préemption, reviendrait à dire que l'officier ministériel, dans le cadre d'une vente par adjudication, pourrait décider de refuser à l'indivisaire l'exercice de son droit de préemption par substitution ce qui serait inconcevable. Or, les hypothèses de départ sont différentes. Si un droit de préemption est exercé lors d'un projet de vente de gré à gré, il n'y a pas encore eu vente et l'indivisaire concerné peut renoncer à son projet de vente sachant que dans ce cas, aucun tiers n'est entré ou n'entrera dans l'indivision. Dans le cadre de l'article 815-15 cependant, l'on se trouve dans l'hypothèse où un bien a été vendu par adjudication et qu'un tiers s'est porté acquéreur. On a introduit le mécanisme de la substitution pour éviter que ce tiers reste dans l'indivision. L'on ne saurait dès lors déduire que la possibilité pour l'indivisaire qui voulait vendre ses droits indivis à l'amiable de renoncer à ce projet de vente équivaldrait à la possibilité pour l'officier ministériel, après réalisation d'une vente par adjudication, de refuser à un indivisaire son droit de se substituer au tiers acquéreur.

Il résulte de ce qui précède que la décision de la Cour d'appel du 6 décembre 2006 s'inscrit dans la logique poursuivie par le législateur et n'est en soi pas contraire à la volonté de ce dernier telle qu'exprimée dans les documents parlementaires. De même, la lecture combinée des articles 815-14 et 815-15 ne saurait mener à la conclusion que l'article 815-14 du code civil doit être interprété comme forçant un indivisaire qui a notifié à ses co-indivisaires son intention de vendre ses droits dans l'indivision à un tiers, de céder ces droits à un co-indivisaire ayant exercé son droit de préemption.

Les moyens invoqués par les requérants mettant en cause la jurisprudence de la Cour d'appel du 6 décembre 2006, tenant au contenu des travaux préparatoires et à la lecture combinée des articles 815-14 et 815-15 du code civil, ne sauraient donc être accueillis.

Il convient ensuite d'analyser le moyen tenant à la demande des requérants de saisir le Cour constitutionnelle d'une question préjudicielle.

Quant à la saisine de la Cour constitutionnelle

Les requérants voient dans l'interprétation par la Cour d'appel de l'article 815-14 du code civil une violation du principe d'égalité au sens de l'article 10 bis de la Constitution en ce qu'en droit commun de la vente, et notamment en application de l'article 1589 du code civil aux termes duquel « *promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix* », un vendeur qui propose en vente un objet au moyen d'une offre ferme et nonéquivoque est lié et ne peut retirer son offre après acceptation valable par une personne qui entend se porter acquéreur.

Dans ce cadre, les requérants demandent au tribunal de saisir la Cour constitutionnelle de la question préjudicielle suivante :

« L'article 815-14 du code civil, tel qu'interprété par un arrêt de la Cour d'appel du 6 décembre 2006, rôles 30207 et 30478, dans le sens que la notification par un indivisaire qu'il entend vendre ses droits dans l'indivision ne vaudrait pas offre de vente, et que l'indivisaire ayant procédé à la notification pourrait toujours renoncer à son projet de vente, même après l'exercice du droit de préemption par un autre coindivisaire, est-il conforme à l'article 10bis de la Constitution énonçant le principe de l'égalité de tous devant la loi, alors qu'en droit commun de la vente, l'article 1589 du code civil dispose que la promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix et que le point 3° de l'article 81514 protège suffisamment le vendeur de la carence du préemptant en imposant des délais stricts pour la réalisation de la vente et sanctionnant de nullité la carence prolongée après mise en demeure ? ».

Le défendeur **C.)** s'oppose à la saisine de la Cour constitutionnelle au motif qu'il n'y a aucun intérêt pour le litige à voir toiser l'existence ou non d'une contrariété entre les articles 815-14 du code civil et 1589 du code civil, qu'une législation dérogatoire au droit commun de la vente peut prévoir des dispositions spécifiques et même divergentes et que l'interprétation faite par la Cour d'appel de l'article 815-14 du code civil est conforme à la Constitution.

Il est constant en cause que la Constitution prévoit en son article 10bis que les luxembourgeois sont égaux devant la loi.

L'article 6 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour constitutionnelle prévoit que lorsqu'une partie soulève une question relative à la conformité d'une loi à la Constitution devant une juridiction de l'ordre judiciaire ou de l'ordre administratif, celle-ci est tenue de saisir la Cour constitutionnelle. Le deuxième alinéa de cet article précise que la juridiction devant laquelle une telle question est soulevée, est dispensée de saisir la Cour constitutionnelle lorsqu'elle estime, soit qu'une décision sur la

question n'est pas nécessaire pour rendre son jugement, soit que la question de la constitutionnalité est dénuée de tout fondement, soit que la Cour constitutionnelle a déjà statué sur une question ayant le même objet.

Sur base de ce texte, le tribunal doit analyser s'il se trouve dans l'obligation de soumettre la question soulevée par la demanderesse à la Cour constitutionnelle ou s'il en est dispensé au sens de l'alinéa 2 de l'article 6 de la loi du 27 juillet 1997.

Il faut constater que le premier cas de dispense prévu, à savoir l'absence de pertinence de la question pour la solution du litige n'est pas donné. En effet, la question si une éventuelle différence de traitement opérée par les dispositions concernant la cession de droits indivis par rapport aux dispositions du droit commun de la vente est conforme au principe constitutionnel d'égalité devant la loi est pertinente pour toiser le litige. La Cour constitutionnelle ne s'étant pas encore prononcée à ce sujet, le seul motif pouvant justifier le refus de poser la question soulevée par la demanderesse à la Cour constitutionnelle ne peut donc résulter que de ce que la question soulevée par les requérants est dénuée de tout fondement.

La question qui se pose est de savoir quelle est l'étendue du pouvoir du juge judiciaire ou administratif devant lequel une question d'inconstitutionnalité est invoquée dans l'analyse du fondement ou de l'absence de fondement de cette question.

D'après l'article 6 de la loi du 27 juillet 1997, le renvoi de toute question de constitutionnalité d'une loi est en principe obligatoire pour le juge de l'ordre judiciaire ou administratif devant lequel cette question est invoquée par une partie et la dispense est l'exception. Il s'en déduit que les cas de dispense sont d'interprétation stricte.

En précisant à l'article 6 que la question de constitutionnalité invoquée devant lui doit être dénuée de « tout » fondement pour dispenser le juge de son obligation de renvoi devant la Cour constitutionnelle, le législateur a voulu signifier que l'absence de fondement entraînant une dispense de renvoi doit apparaître lors d'une analyse sommaire de la question soulevée. Cette interprétation a été retenue par la Cour de cassation dans un arrêt n° 11/10 du 25 février 2010 où la Cour a retenu que le défaut de tout fondement qui dispense le juge du fond de saisir la Cour constitutionnelle doit être évident et manifeste au point de s'imposer à lui.

Dans son arrêt n° 6/12 du 16 février 2012, la Cour de cassation a précisé qu'il appartient au juge « ordinaire » d'examiner si la loi dont la conformité avec le principe constitutionnel d'égalité est contestée opère effectivement une différence de traitement entre des catégories de personnes et de conclure que la question de constitutionnalité est dénuée de tout fondement dès lors que la loi est « neutre ».

Dans son arrêt n° 61/13 du 11 juillet 2013, la Cour de cassation a retenu que « *face au constat que les deux situations ne sont pas comparables, les juges d'appel, sans violer la disposition légale visée au moyen [l'article 6 alinéa 2 de la loi du 27 juillet 1997 portant organisation de la Cour Constitutionnelle], ont pu conclure que la question préjudicielle soulevée est dénuée de tout fondement.* »

Il peut en être déduit, comme l'avait retenu le procureur général dans ses conclusions prises dans le cadre du pourvoi à l'origine de cette affaire, que la compétence du juge saisi d'une demande de renvoi devant la Cour constitutionnelle ne porte pas seulement sur l'analyse de la neutralité de la loi qui n'opère pas de distinction entre des catégories de personnes, mais également sur le constat que les situations ne sont pas comparables. Ce n'est que si la condition de comparabilité est vérifiée qu'une saisine de la Cour constitutionnelle s'impose, cette juridiction étant seule compétente, dans cette hypothèse, pour apprécier les critères d'adéquation de rationalité et de proportionnalité de la différence de traitement opérée par la loi par rapport au but visé (Conclusions du Parquet général dans l'affaire de cassation G.R. et ETAT du GRAND-DUCHE de Luxembourg, n° 3223 du registre).

Il appartient dès lors au tribunal d'analyser dans un premier temps si les deux séries de dispositions invoquées, celles concernant les indivisions d'une part et celles constituant le droit commun de la vente d'autre part, telles qu'interprétées par la jurisprudence, opèrent une différenciation de traitement entre le vendeur de droits indivis et le vendeur qui agit dans le cadre du droit commun de la vente et d'examiner ensuite si ces catégories de personnes se trouvent dans des situations comparables.

- *Quant à la différence de traitement opérée par les textes en cause tels qu'interprétés par la jurisprudence*

Il a été retenu plus haut que l'article 815-14 du code civil ne peut être interprété comme forçant un indivisaire qui a notifié à ses co-indivisaires son intention de vendre ses droits dans l'indivision à un tiers, de céder ces droits à un co-indivisaire ayant exercé son droit de préemption.

Il s'ensuit que la notification faite conformément à l'article 815-14 du code civil, informant les co-indivisaires de l'intention de l'auteur de la notification de vendre un bien précis à un prix déterminé ne vaut pas offre de vente liant l'auteur. Ainsi, ce texte opère une distinction entre l'indivisaire qui veut céder des droits indivis et le vendeur qui, en droit commun de la vente, propose en vente un objet quelconque au moyen d'une offre ferme et non-équivoque et qui est lié par son offre après acceptation valable par une personne qui entend se porter acquéreuse.

Afin de décider si la question préjudicielle doit être soumise à la Cour constitutionnelle il faut encore analyser si la situation des catégories de personnes visées par les textes

en cause sont comparables étant donné qu'en vertu de la jurisprudence de la Cour de cassation précitée, ce n'est que si la condition de comparabilité est vérifiée qu'une saisine de la Cour constitutionnelle s'impose.

- *Quant au critère de comparabilité*

Les dispositions concernant la cession de droits indivis constituent un régime dérogatoire de droit commun pour régler la situation particulière des propriétaires indivis, justement en raison de la spécificité de la situation de propriétés indivises qui est source potentielle de conflits et qui nécessite une protection contre l'intrusion de tiers. Ces dispositions ont dès lors été introduites précisément en raison du fait que la situation des propriétaires indivis n'est pas comparable à la situation d'un vendeur d'un bien non indivis.

Il faut constater qu'il est évident que les normes en cause ne sont pas comparables quant aux catégories de personnes et quant aux situations auxquelles elles s'appliquent.

Les deux articles invoqués par les requérants visent par conséquent des personnes se trouvant dans des situations complètement différentes, de sorte que le critère de comparabilité nécessaire pour apprécier une éventuelle inégalité de traitement n'est pas donné.

Il s'ensuit que la demande de question préjudicielle est dénuée de fondement et que le tribunal est partant dispensé de saisir la Cour constitutionnelle.

Comme le tribunal a retenu que la jurisprudence de la cour d'appel du 6 décembre 2006 est conforme à la volonté du législateur et que la demande de question préjudicielle est dénuée de fondement, il y a lieu de faire application des principes dégagés par la Cour d'appel. Il faut donc constater que les notifications faites par **C.)** par courriers des 26 novembre, 6 et 10 décembre 2012 ne valent pas offres de vendre ses droits indivis aux requérants, l'empêchant de renoncer à ce projet de vente après que les requérants avaient manifesté leur volonté d'exercer leur droit de préemption.

Les requérants sont dès lors à débouter de leur demande.

Aucune des parties ne justifiant qu'il est inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens, il y a lieu de les débouter toutes de leur demande d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, vu l'ordonnance de clôture du 26 février 2013,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit la demande en la forme, la dit non fondée, déboute toutes les

parties de leur demande d'une indemnité de procédure, déclare le présent

jugement commun à **D.)**,

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.