Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Commerciale No. 2025TADCH01/00039

Numéro du rôle TAD-2022-00569

Audience publique du mardi, 25 février 2025.

Composition:

Brigitte KONZ, Présidente,
Lexie BREUSKIN, 1ère Vice-Présidente,
Gilles PETRY, Vice-Président,

Pit SCHROEDER, Greffier.

E N T R E

1. PERSONNE1.), sans état actuel connu et

2. PERSONNE2.), sans état actuel connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 mars 2022 ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de de la société à responsabilité limitée F&F Legal, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B230842, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Tom FELGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-9125 Schieren, 86B, route de Luxembourg, agissant en sa qualité de **curateur de la faillite de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.**, ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), désigné à

cette fonction par jugement du 25 mai 2016 par le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch siégeant en matière commerciale ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren**.**

L E T R I B U N A L :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 4 octobre 2023.

Par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 mars 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à Maître Christian HANSEN, pris en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins

- de voir dire que la responsabilité délictuelle de Me HANSEN, en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) S.A. est engagée alors qu'il aurait manqué à ses obligations délictuelles,
- partant, de voir condamner la partie assignée à rembourser aux parties demanderesses la somme de 50.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de son décaissement, sinon à partir du jour de la présente demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- de condamner la partie assignée à payer aux parties demanderesses la somme de (10.000 EUR X 2) 20.000 EUR au titre du chef de leur préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir du jour de la présente demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- de condamner le curateur, Me HANSEN, à payer aux parties demanderesses, des dommages et intérêts à hauteur de 5.000 EUR (sous réserves expresse d'augmentation) au titre des frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux là partir du jour des décaissements, sinon à partir du jour de la présente demande en justice, chaque fois jusqu'à solde,
- de s'entendre condamner à payer aux parties demanderesses le montant de 10.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civil,
- de s'entendre en outre condamner à tous les frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile.

1. Faits et rétroactes

Par compromis de vente signé en date du 19 août 2013 avec la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE1.) »), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts PERSONNE3.) ») ont acquis un garage intérieur dans une maison de rapport sise à L-ADRESSE2.), parcelle n°NUMERO2.), bloc U, entrée B, lot 002, sous-sol, de 98,11 m^2, pour un prix de 75.000.-EUR. Les consorts PERSONNE3.) se sont acquittés d'un acompte de 50.000.-EUR en date du 28 août 2013.

La société SOCIETE1.) S.A. a été déclarée en état de faillite par un jugement du Tribunal d'Arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, en date du 25 mai 2016, et Maître Christian HANSEN a été nommé curateur à la faillite. A cette date, les travaux de

construction dudit garage n'étaient pas achevés, et la vente n'avaient pas été formalisée par un acte notarié.

Les consorts PERSONNE3.) ont assigné la société faillie en référé-expertise en vue de chiffrer le coût des travaux restant à faire dans le garage intérieur sur base d'un rapport de réunion du 28 avril 2015. Par ordonnance de référé rendue en date du 29 août 2016, l'expert Gilles KINTZELE a été nommé pour cette mission.

Dans son rapport d'expertise rendu en date du 18 janvier 2017, l'expert a chiffré le coût total des travaux restant à effectuer à la somme de 54.069.-EUR TTC, ces travaux incluant le démontage du transformateur électrique par la société SOCIETE2.) pour un coût évalué à 39.604,50.-EUR.

A la suite du dépôt du rapport d'expertise, Maître Christian HANSEN, agissant en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.) et les consorts PERSONNE3.), ont conclu une transaction aux termes de laquelle :

- le curateur renonce à demander le paiement du solde du prix de vente et à exiger le dépôt d'une déclaration de créance pour 54.069.-EUR
- les consorts PERSONNE3.) renoncent à agir en justice pour l'exécution en nature des travaux et pour obtenir un jugement valant acte de vente, pour le cas où la présente transaction est homologuée par le tribunal compétent
- elles déposeront une déclaration de créance à hauteur de la somme de 29.069.-EUR en principal
- le curateur s'engage à solliciter l'accord du juge-commissaire pour transiger et une fois cet accord obtenu, pour soumettre la transaction à l'homologation du Tribunal d'Arrondissement de et à Diekirch
- après homologation de la transaction, l'acte notarié constatant le transfert de propriété sera passé devant le notaire Joëlle SCHWATGEN de Diekirch aux conditions fixées par la transaction ou supplées par le tribunal
- les frais de l'acte notarié et d'enregistrement seront supportés par les consorts PERSONNE3.) (…)

La transaction, signée en 15 février 2018, a été homologuée par le Tribunal d'Arrondissement de et Diekirch, siégeant en matière commerciale, suivant jugement rendu en date du 2 janvier 2019.

L'acte notarié constatant le transfert de propriété n'a cependant jamais été passé.

Par acte notarié du 13 février 2020, Maître Christian HANSEN, agissant en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.), a vendu plusieurs biens immobiliers faisant partie de l'actif de la faillite, dont le bien immobilier litigieux, pour un prix de 709.000.-EUR à Monsieur PERSONNE4.), à la suite de l'autorisation préalable du juge-commissaire de la faillite en date du 11 décembre 2019.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 23 mars 2020, Monsieur PERSONNE1.) a demandé au curateur de respecter le jugement homologuant la transaction.

Les consorts PERSONNE3.), après avoir été informés de la vente par l'acquéreur PERSONNE4.), se sont adressés par l'intermédiaire de leur mandataire au curateur, Maître

Christian HANSEN, afin qu'il prenne position. Aucune solution amiable n'a cependant pu être trouvée entre les parties.

2. Prétentions et moyens de parties

2.1. Les consorts PERSONNE3.)

Les consorts PERSONNE3.) recherchent la responsabilité de la partie défenderesse sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ils lui reprochent d'avoir commis une faute en procédant à la vente du bien litigieux, un garage intérieur, à deux acquéreurs différents. Maître Christian HANSEN n'aurait pas respecté la transaction conclue avec les parties demanderesses en date du 15 février 2018, homologuée en date du 2 janvier 2019, en vertu de laquelle les consorts PERSONNE3.) auraient acquis ledit garage.

Du fait des agissements fautifs de Maître Christian HANSEN, ils auraient subi un dommage matériel à hauteur de 50.000.-EUR, correspondant à la partie du prix de vente déjà payé à la société SOCIETE1.). Les consorts PERSONNE3.) font encore état d'un dommage moral par suite des tracasseries causées par le litige et des difficultés quotidiennes liées à la maladie du sieur PERSONNE1.), qui se trouverait limité dans ses déplacements, qu'ils évaluent à la somme de 10.000.-EUR pour chacune des parties demanderesses.

En réponse aux conclusions adverses, les consorts PERSONNE3.) exposent que le garage leur aurait bien été vendu, et la seule condition pour concrétiser la vente aurait été la signature devant notaire, sans condition de temps. Or, il aurait toujours été dans leur intention de signer l'acte notarié, tel que cela aurait été prévu par la transaction, mais cela n'aurait pas pu être le cas, d'abord en raison de problèmes de santé dont aurait souffert Monsieur PERSONNE1.), puis définitivement parce que le bien litigieux aurait été vendu par Maître Christian HANSEN à un autre acquéreur.

Les consorts PERSONNE3.) n'auraient en aucun cas renoncé à leur droit de propriété sur le garage, ce dont Monsieur PERSONNE1.) aurait d'ailleurs informé le curateur de manière univoque, par courrier recommandé du 23 mars 2020.

La renonciation à un droit devrait être exprimée de manière explicite et écrite et ne pourrait pas être déduite par l'interprétation des courriers électroniques adressés par Monsieur PERSONNE1.) à Maître Christian HANSEN, dont l'objet aurait été de clarifier la question du coût des travaux de déplacement du transformateur avant la passation de l'acte notarié.

En effet, après qu'il aurait pris l'initiative de contacter la société SOCIETE2.), Monsieur PERSONNE1.) aurait été informé par cette dernière que l'estimation faite par l'expert KINTZELE du coût des travaux de raccordement à réaliser à la suite du déplacement du transformateur ne correspondrait pas réellement au coût du nouveau raccordement, de sorte qu'il aurait seulement souhaité connaître de manière définitive le coût de ces travaux afin de ne pas se retrouver face à une situation imprévue.

Il aurait encore appartenu au curateur de se renseigner sur leurs intentions et de les informer de manière claire en leur qualité de consommateur. Celui-ci ne pourrait pas se baser sur des croyances légitimes avant de prendre des décisions aussi lourdes de conséquences qu'une vente d'un bien immeuble.

Ils expliquent finalement qu'ils n'auraient pas pu s'opposer à la vente du bien litigieux, étant donné qu'ils n'auraient pas été informés par le curateur de sa volonté de résilier la transaction et de s'engager avec un autre acquéreur.

Le montant de 50.000.-EUR réclamé à titre de préjudice matériel serait parfaitement justifié alors que si les consorts PERSONNE3.) avaient pu signer l'acte notarié, le paiement du montant de 50.000.-EUR à la société SOCIETE1.) aurait été justifié et leur créance se serait limitée à la compensation prévue dans la transaction. En agissant de manière fautive, le curateur les aurait lésés de leur droit de propriété qui leur aurait été acquis, et ce montant ne pourrait être réduit à raison de l'usage du garage par les parties demanderesses. Du fait du choc subi suite à la prise de connaissance que le garage ne leur appartenait plus, le montant réclamé à titre de préjudice moral.

2.2. Maître Christian HANSEN

Maître Christian HANSEN s'oppose aux demandes, à titre principal, et conteste avoir commis une faute dans l'exécution de sa mission de curateur. Il admet avoir vendu le garage litigieux avec l'autorisation du juge-commissaire, mais soutient que les consorts PERSONNE3.) lui auraient fait savoir qu'ils n'allaient signer l'acte notarié prévu par la transaction que s'ils ne devaient pas prendre en charge les frais relatifs au déplacement du transformateur.

Il renvoie à deux courriers électroniques qui lui auraient été adressés par Monsieur PERSONNE1.) en date des 30 et 31 janvier 2020.

Aucun arrangement n'aurait été en vue avec la société SOCIETE2.), qui aurait dû effectuer ces travaux, et le contenu des messages reçus de la part des parties demanderesses serait à interpréter en ce sens qu'ils auraient purement et simplement renoncé à la propriété du garage, alors que les travaux qu'ils auraient dû prendre à leur charge auraient été trop onéreux.

Alors que plus aucune démarche concrète n'aurait plus été effectuée afin d'exécuter la transaction antérieurement trouvée, le curateur en aurait informé le juge-commissaire qui aurait par la suite autorisé la vente du complexe immobilier, y inclus le garage litigieux, vente à laquelle les consorts PERSONNE3.) ne se seraient pas opposés.

Il aurait ainsi pu légitimement croire que les consorts PERSONNE3.) auraient renoncé à toute revendication y relative.

Cela n'aurait été qu'à partir du moment où les coûts de déplacement du transformateur auraient été pris en charge par la société SOCIETE2.), que les consorts PERSONNE3.) auraient revendiqué la propriété du garage litigieux.

A titre subsidiaire, il conteste les montants réclamés. Il fait valoir que le montant de 50.000.-EUR réclamé à titre du préjudice matériel correspond au montant versé, non au curateur, mais à la société SOCIETE1.) avant le prononcé de la faillite. Les parties demanderesses pourraient tout au plus se considérer comme créancières de la société en faillite, et aucune condamnation ne pourrait être prononcée à son encontre.

Ce montant serait encore à réduire en raison du fait que les consorts PERSONNE3.) ont fait usage du garage depuis 2013 jusqu'en 2020 au moins.

Maître Christian HANSEN conteste encore le montant de 20.000.-EUR réclamé à titre de préjudice moral, et conteste tout préjudice lié à la maladie de Monsieur PERSONNE1.) et le

fait que celui-ci se trouverait limité dans ses déplacements en raison de sa maladie. En effet, il aurait utilisé le garage comme atelier et non pas pour le stationnement du véhicule utilisé pour ses déplacements quotidiens.

Il conteste finalement les montants réclamés au titre des demandes accessoires.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la nature du litige

A titre liminaire, le tribunal constate que l'action des consorts PERSONNE3.) tend à sanctionner une éventuelle faute ou négligence commise par le curateur dans l'exercice de ses fonctions et qu'une telle action ne saurait exister indépendamment de l'état de faillite.

Il s'ensuit que la nature du litige est commerciale.

L'organisation judiciaire luxembourgeoise ne distingue pas entre tribunaux de commerce et tribunaux civils. Si la distinction entre matières civile et commerciale peut avoir certaines incidences d'ordre procédural, telles l'obligation ou la dispense de constitution d'avoué et la possibilité d'assigner à jour fixe, ou influer sur les règles régissant les preuves, elle ne saurait, par contre, entraîner de conséquences sur le plan de la compétence des différentes chambres du Tribunal d'arrondissement.

Le fait d'introduire une demande selon la procédure civile alors que cette demande relève de la matière commerciale n'entraîne pas son irrecevabilité. L'article 547, alinéa 2, du nouveau Code de procédure civile dispose que le demandeur peut, même en matière commerciale, introduire la demande selon la procédure applicable en matière civile, auquel cas, il doit cependant en toute hypothèse supporter les frais supplémentaires occasionnés par ce choix.

Conformément à l'article 20 du nouveau Code de procédure civile, le Tribunal d'arrondissement est en matière civile et commerciale juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction en raison de la nature ou du montant de la demande. Il appartient au Tribunal d'énoncer dans quelle matière il se prononce alors même que le demandeur n'aurait pas qualifié la nature de sa demande dans son assignation ou l'aurait qualifiée erronément (cf. Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 23 février 2005, n°88415 du rôle).

Par requalification de la nature du litige en litige commercial, le tribunal statue dès lors en matière commerciale, selon la procédure civile.

La demande des consorts PERSONNE3.) est à dire recevable.

3.2. Quant à l'existence d'une faute dans le chef de Maître Christian HANSEN

Il est constant en cause que les consorts PERSONNE3.) réclament l'indemnisation des préjudices (financier et moral) qu'ils auraient subis en relation avec la vente par Maître Christian HANSEN, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.), d'un

garage intérieur dans une maison de rapport sise à L-ADRESSE2.), parcelle n°NUMERO2.), bloc U, entrée B, lot 002, sous-sol, de 98,11 m^2.

Cette vente aurait été passée en violation des droits détenus par les consorts PERSONNE3.) sur le garage litigieux de sorte que Maître Christian HANSEN aurait commis une faute et sa responsabilité délictuelle serait engagée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Maître Christian HANSEN conteste avoir commis une quelconque faute en vendant l'immeuble litigieux et fait valoir une renonciation dans le chef des consorts PERSONNE3.) à leur droit de propriété, qui n'auraient pas voulu finaliser la vente en signant l'acte notarié au motif que les frais à engager pour le déplacement du transformateur auraient été trop onéreux.

Aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

L'article 1383 du code civil retient que chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.

Pour que la responsabilité de la partie défenderesse puisse être retenue au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil, les consorts PERSONNE3.) doivent prouver une faute ou une négligence dans le chef de Maître Christian HANSEN, un dommage dans leur chef, ainsi qu'un lien causal entre la prétendue faute et le préjudice allégué.

La faute est, en droit positif, la première condition de la responsabilité du fait personnel. S'il n'y a pas de faute, la responsabilité des articles 1382 et 1383 du Code Civil ne saurait être mise en jeu (cf. Encyclopédie Dalloz, Responsabilité du fait personnel, n°20).

La faute est une erreur de conduite telle qu'elle n'aurait pas été commise par une personne normalement avisée, placée dans les mêmes circonstances « externes » que le défendeur (cf. H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, F. Chabas, Leçons de Droit Civil, Obligations, Théorie Générale, 9ème édition, n°453).

En argumentant que les parties demanderesses auraient renoncé à la propriété du garage litigieux, Maître Christian HANSEN reconnait nécessairement que les consorts PERSONNE3.) avaient la qualité de propriétaires du bien litigieux.

Il résulte des pièces versées en cause que les consorts PERSONNE3.) ont signé en date du 19 août 2013 avec la société SOCIETE1.) un compromis de vente portant sur le garage faisant l'objet du litige, dont la validité n'est pas remise en cause par la partie défenderesse, mais que la signature de l'acte authentique de vente par devant le notaire THOLL désigné par les parties n'a pas eu lieu.

En vertu de l'article 1583 du code civil, une vente est parfaite entre parties, et la propriété est acquise à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.

Le compromis vaut vente, lorsque comme en l'espèce, il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix (article 1589 du code civil), de sorte que juridiquement, la vente est formée au moment du compromis. Par la seule conclusion, le contrat de vente transfère du vendeur à l'acheteur la propriété de la chose vendue.

La réitération par acte authentique d'une promesse synallagmatique de vente n'est qu'une modalité d'exécution du contrat. Les cocontractants sont ainsi liés par un contrat de vente dont certains effets (le transfert de propriété notamment) sont différés au jour de la signature de l'acte authentique. L'acte est alors qualifié de contrat de vente assorti d'un terme suspensif, c'est à dire d'un événement dont la réalisation future est certaine et qui, en vertu de l'article 1185 du Code civil, ne suspend pas l'engagement mais en retarde simplement l'exécution. Si une des parties n'exécute pas son obligation de signer l'acte notarié, la vente demeure valable (cf. Cour, 28 septembre 2017, rôle n° 42285).

Il en résulte que le droit de propriété, du moins entre les parties signataires du compromis de vente, sur le garage litigieux est passé de la société SOCIETE1.) aux consorts PERSONNE3.) en date du 19 août 2013.

La transaction signée en date du 15 février 2018 entre les consorts PERSONNE3.) et Maître Christian HANSEN, agissant en sa qualité de curateur de la société SOCIETE1.), déclarée en état de faillite en date du 27 mai 2016, tend à confirmer les droits réels acquis par les parties demanderesses puisqu'il a été convenu d'une part, que « *le curateur renonce à demander le paiement du solde du prix de vente (…)* » et qu'en contrepartie, « *les parties requérantes renoncent à agir en justice pour l'exécution en nature des travaux et pour obtenir un jugement valant acte de vente* ».

Les parties ont encore convenu de la passation de « *l'acte notarié constatant le transfert de propriété devant le notaire Joëlle SCHWATGEN de Diekirch aux conditions fixées par la transaction ou supplées par le tribunal* », sans que celle-ci ait été érigée en une condition de validité de la transaction ou enfermée dans un délai fixe.

Maître Christian HANSEN se prévaut d'une renonciation expresse des consorts PERSONNE3.) à leur droit de propriété sur le garage et s'appuie sur deux courriers électroniques qui lui auraient été adressés par PERSONNE1.), desquels il ressortirait que les parties demanderesses ne signeraient pas l'acte notarié de vente.

La renonciation peut être définie comme l'acte juridique unilatéral par lequel le titulaire abdique une prérogative ou un ensemble de prérogatives (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, V° Renonciation, éd. Décembre 2017, n°1).

La renonciation est d'abord essentiellement abdicative : elle a pour unique but et pour seul effet direct l'abandon d'une ou plusieurs prérogatives (cf. op. cit., n°2).

La renonciation à un droit ne se présume pas et ne peut être induit de faits équivoques ou insuffisamment concluants.

La manifestation de volonté dont découle la renonciation n'est en principe assujettie à aucune formule sacramentelle : comme le rappellent certaines dispositions, ainsi qu'une jurisprudence constante, la renonciation peut être expresse ou tacite. Encore faut-il que la renonciation résulte d'une manifestation de volonté non équivoque (cf. op. cit. n°60 ; Cour de Cassation, 3ème chambre civile, 18 janvier 2012, Dalloz actualité 27 janvier 2012, obs. Rouquet).

Conformément au droit commun, il appartient à celui qui s'en prévaut de faire la preuve de la renonciation, cette question relevant de l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. op. cit., n° 69 ; Cour de Cassation, 2ème chambre civile, 10 juin 1966, Bull. civ. II, no 673). La

renonciation étant un acte juridique, elle est soumise aux règles de preuves édictées par le code civil (cf. op. cit. n°69).

En l'espèce, et avant même d'analyser le contenu des courriels adressés par PERSONNE1.) à la partie défenderesse, il convient de constater que, d'après les indications de Maître Christian HANSEN, ceux-ci ont été envoyés en date du 30 janvier 2020, respectivement du 31 janvier 2020.
Or, il ressort de l'acte notarié de vente du 13 février 2020 entre la société SOCIETE1.) représentée par Maître Christian HANSEN, agissant en sa qualité de curateur de la faillite, et Monsieur PERSONNE4.) que « *la présente vente a fait l'objet d'une ordonnance d'autorisation préalable, rendue sur requête, par le juge-commissaire de la prédite faillite, Monsieur Philippe BRAUSCH, juge auprès du tribunal d'arrondissement de et à Diekirch,* ***en date du 11 décembre 2019 (mise en exergue par le tribunal)*** ».

Même si Maître Christian HANSEN s'abstient de verser les pièces relatives à la procédure d'autorisation de vendre, notamment la requête en autorisation de vendre ou encore l'évaluation immobilière, il est établi que celui-ci, avant même la renonciation alléguée dans le chef des consorts PERSONNE3.), a sollicité et obtenu l'autorisation de vendre le bien litigieux.

Il ne saurait dès lors prétendre valablement, au moment où la seconde vente peut être considérée comme parfaite, qu'il y aurait renonciation à toute revendication concernant le bien litigieux de la part des consorts PERSONNE3.).

Pour être complet, le tribunal relève encore qu'aucune volonté certaine de renoncer à leur droit de propriété dans le chef des consorts PERSONNE3.) ne saurait être déduite des termes des courriels dont fait état Maître Christian HANSEN, et dont seuls des extraits ont été reproduits dans ses conclusions.

Ces extraits se lisent comme suit :

30 janvier 2020 : « *Au jourd d'aujourd'hui, l'acte n'a pas encore été passé. La raison est simple, après une discussion avec SOCIETE2.), il semblerait que le calcul de l'expert mandaté par le tribunal pour estimer le prix des travaux restant à faire n'est peut-être pas correct. SOCIETE2.) ne sait toujours pas s'il faut ouvrir la route sur 150m ou 25m ... voir se raccorder sur le réseau existant. Vous imaginez qu'une tranchée de 150m et une de 25m n'ont pas le même prix (400 euro/m HTBVA). Je souhaite savoir dans quoi je m'embarque avant d'apposer ma signature sur l'acte ! En d'autres mots, je ne souhaite pas que la copropriété m'oblige à payer le nouveau raccordement si le prix est hors proportion par rapport au rapport de l'expert* ».

31 janvier 2020 : « *Le problème qui se pose est que l'enlèvement du transfo est à ma charge. Chose parfaitement acceptée depuis le début en fonction du rapport de l'expert. Par contre comme certaines personnes de SOCIETE2.) le laissent sous-entendre (mais c'est à vérifier, et c'est pour cette raison que je veux avoir une offre concrète), les travaux serait plus important que prévu. J'ai déjà perdu 25000 euro dans cette histoire, je ne peux pas me permettre d'en perdre 25000 (voir 50000) de plus. SOCIETE2.) ne sait actuellement pas s'il faut ouvrir toute la route jusqu'au bureau de poste (150m) ou si les 25m initialement prévu sont suffisants. Ils ne sont pas certains que la gaine a un diamètre suffisant* ».

Le fait d'indiquer vouloir connaître le risque financier auquel il s'expose (« *c'est pour cette raison que je veux avoir une offre concrète* ») alors qu'il existait un doute sur le coût du déplacement du transformateur tel qu'il avait été estimé par l'expert KINTZELE, ce qui n'est pas contesté, ne peut être interprété comme un refus de signer l'acte notarié, mais témoigne seulement de sa volonté d'attendre d'avoir clarifié ce point auprès de la société SOCIETE2.), alors que PERSONNE1.) confirme par ailleurs que le déplacement du transformateur est à sa charge.

Si Maître Christian HANSEN avait eu, comme il le soutient, le moindre doute quant aux intentions des consorts PERSONNE3.), ce qui laisse d'être établi, il lui aurait appartenu de les mettre formellement en demeure de passer l'acte de vente devant notaire.

En disposant, en sa qualité de curateur de la faillite de la société SOCIETE1.), du bien litigieux en violation des droits réels que les consorts PERSONNE3.) détenaient sur celui-ci, Maître Christian HANSEN a commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité délictuelle.

3.3. Quant à l'existence d'un préjudice en lien causal avec la faute de Maître Christian HANSEN

A). Quant au préjudice financier allégué

Pour que la responsabilité de Maître Christian HANSEN puisse être retenue, les consorts PERSONNE3.) doivent encore rapporter la preuve qu'ils ont subi un dommage et que ce dommage est en relation causale avec la faute commise.

Les consorts PERSONNE3.) estiment avoir subi un préjudice financier correspondant à la partie du prix de vente déjà payé, soit le montant de 50.000.-euros.

Ils versent deux avis de débit du 28 août 2013 en faveur de la société SOCIETE1.) S.A., le premier d'un montant de 15.000.-euros et le second d'un montant de 35.000.-euros.

Il est dès lors établi que les consorts PERSONNE3.) ont subi un préjudice alors qu'ils justifient avoir déboursé la somme de 50.000.-euros pour l'acquisition du garage litigieux, qui est devenue impossible alors que le bien a été vendu.

Maître Christian HANSEN conteste le préjudice allégué par les parties demanderesses tant dans son principe que dans son quantum. Il fait valoir que cette somme de 50.000.-euros aurait été payée à la société SOCIETE1.) S.A. avant le prononcé de la faillite de sorte que les consorts PERSONNE3.) pourraient tout au plus se considérer comme créanciers de la faillite.

Ce faisant, il conteste le lien de causalité entre sa faute et le dommage invoqué par les consorts PERSONNE3.).

Or, c'est bien la faute commise par Maître Christian HANSEN qui a privé les parties demanderesses de leur droit de propriété sur le garage litigieux.

Contrairement aux conclusions de la partie défenderesse, il n'y a pas lieu de réduire ce montant au motif que les consorts PERSONNE3.) auraient eu la jouissance du garage litigieux qu'ils occupaient « *depuis 2013 jusqu'au moins en 2020* », alors qu'ils ont simplement fait usage de leur droit de propriété, jusqu'à ce que le garage soit revendu à PERSONNE4.).

Il y a partant lieu de leur allouer le montant de 50.000.-euros à titre d'indemnisation de leur préjudice matériel.

B). Quant au préjudice moral

Les consorts PERSONNE3.) sollicitent encore la somme de 20.000.-euros au titre du préjudice moral subi.

Ils font valoir qu'ils auraient endurés des nombreux tracas et subi un choc en apprenant que le garage ne leur appartenait plus, et qu'ils seraient désormais limités dans leurs déplacements en raison des difficultés pour marcher de PERSONNE1.) liées à sa maladie et de l'absence de possibilité de stationner leur véhicule à proximité de leur domicile.

Maître Christian HANSEN conteste l'existence d'un préjudice moral et notamment tout préjudice lié à la maladie de PERSONNE1.), alors que le garage n'aurait pas été utilisé pour stationner un véhicule utilisé pour les déplacements quotidiens.

Au vu de la déception légitime des consorts PERSONNE3.) suite à la vente du garage à PERSONNE4.) dont ils ont légitimement pu croire qu'ils en deviendraient officiellement propriétaires, après avoir multiplié les démarches auprès du curateur Maître Christian HANSEN et avoir signé avec lui une transaction en ce sens, et des tracas endurés en relation avec la faute commise par Maître Christian HANSEN, outre le fait qu'ils ont dû s'adresser à la justice pour obtenir réparation de leur préjudice, il convient de leur allouer, en tenant compte des circonstances particulières ayant conduit au présent litige, un montant de 4.000.-euros du chef de leur préjudice moral.

Il est encore précisé que le tribunal ne tient pas compte dans l'appréciation de ce chef de la demande de la prétendue limitation dans les déplacements des consorts PERSONNE3.), qui n'est pas établie.

C). Quant aux frais et honoraires d'avocat exposés

Les consorts PERSONNE3.) demandent la condamnation de Maître Christian HANSEN à leur payer, selon le dernier état de leurs conclusions, le montant de 6.049,23.-euros au titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Maître Christian HANSEN conteste la demande en son principe et en son quantum, à défaut de preuve de paiement des frais et honoraires réclamés.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cour de Cassation, 9 février 2012, arrêt n°5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; Cour d'Appel, 20 novembre 2014, n°39462). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint

la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du nouveau Code de procédure civile permette au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cour d'Appel, 17 février 2016, n°41704).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige, il appartient ainsi aux consorts PERSONNE3.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de Maître Christian HANSEN, d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Sur base des développements concernant le bien-fondé de la demande des consorts PERSONNE3.) quant à la responsabilité du curateur, il y a lieu de conclure que la demande en dédommagement du chef des frais et honoraires d'avocat se trouve fondée en son principe.

En l'espèce, les consorts PERSONNE3.) réclament la somme totale de 6.049,23.-euros, et versent au soutien de cette demande les factures suivantes :

- Facture n°NUMERO4.) du 19 mars 2021 de 1.297,72.-euros
- Facture n°NUMERO5.) du 29 octobre 2021 de 1.029,70.-euros
- Facture n°NUMERO6.) du 7 février 2022 de 2.061,38.-euros
- Facture n°NUMERO7.) du 28 juin 2022 de 627,03.-euros
- Facture n°NUMERO8.) du 11 août 2022 de 1.030,04.-euros

s'élevant à un total de 6.045,87.-euros.

Dans la mesure où les parties demanderesses ne versent aucune preuve de paiement de ces frais et honoraires, leur demande ne saurait aboutir.

4. <u>Demandes accessoires</u>

4.1. Quant à la demande en paiement d'une indemnité de procédure

Les consorts PERSONNE3.) demandent à voir condamner Maître Christian HANSEN au paiement d'une indemnité de procédure de 10.000.-euros.

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, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2NUMERO3.), Bulletin 2NUMERO3.), II, n° 219, p. 172 ; Arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

En tenant compte des circonstances de la cause, le tribunal estime que la demande des consorts PERSONNE3.) est fondée à concurrence de la somme de 5.000.- euros.

Il y a partant lieu de condamner Maître Christian HANSEN au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

4.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

Par application de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens, à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à charge de Maître Christian HANSEN.

P A R C E S M O T I F S

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement et en première instance,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 6 octobre 2023,

dit la demande fondée pour le montant de 50.000.-euros (cinquante mille euros) à titre de préjudice matériel subi, avec les intérêts légaux à partir du 29 mars 2022 jusqu'à solde,

partant, **condamne** Maître Christian HANSEN à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 50.000.-euros (cinquante mille euros) de ce chef, avec les intérêts légaux à partir du 29 mars 2022 jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à titre de préjudice moral fondée et justifiée pour le montant de 4.000.-euros (quatre mille euros),

partant, **condamne** Maître Christian HANSEN à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 4.000.-euros (quatre mille euros) de ce chef,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en indemnisation au titre des frais et honoraires d'avocats,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence d'un montant de 5.000.-euros (cinq mille euros),

partant, **condamne** Maître Christian HANSEN à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 5.000.-euros (cinq mille euros),

condamne Maître Christian HANSEN aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée de la greffière Cathérine ZEIMEN.

La Greffière
Cathérine ZEIMEN

La Présidente du Tribunal
Brigitte KONZ