TRIBUNAL
JUDICIAIRE
DE [Localité 1] [1]

[1] Expéditions exécutoires délivrées le:
Copies certifiées conformes délivrées le :

■

2ème chambre civile

N° RG 24/12823 -
N° Portalis 352J-W-B7I-C6A2S

N° MINUTE :

Assignation du :
17 Octobre 2024

JUGEMENT
rendu le 10 Septembre 2026
DEMANDERESSE

SCI SALSA
[Adresse 1]
[Localité 2]

représentée par Maître Emmanuel BOUTTIER de la SELEURL BOUTTIER AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire #D1913

DÉFENDEURS

Madame [E] [H] [P] [B]
[Adresse 2]
[Localité 3]

Monsieur [W] [Z] [S] [K]
[Adresse 2]
[Localité 3]

Tous les deux représentés par Maître Charles-Edouard FORGAR de la SELARL LARGO AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, avocats plaidant, vestiaire #P0112

Décision du 10 Septembre 2026
2ème chambre civile
N° RG 24/12823 -
N° Portalis 352J-W-B7I-C6A2S

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles R.212-9 du Code de l'Organisation Judiciaire et 812 du Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

Mme Claire BERGER, 1ere Vice-présidente adjointe, statuant en juge unique,

assistée de Madame Astrid JEAN, Greffière.

DÉBATS

A l'audience du 1er Juin 2026, avis a été donné aux avocats que la décision serait rendue le 10 septembre 2026.

JUGEMENT

Rendu publiquement par mise à disposition au greffe
Contradictoire et en premier ressort

EXPOSE DES FAITS

Par acte du 4 décembre 2023, la SCI SALSA a consenti au bénéfice de M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B], ci-après les consorts [K], une promesse unilatérale de vente portant sur leur appartement situé [Adresse 1] à Paris (seizième arrondissement), moyennant un prix de 630.000 euros net vendeur, le délai de la promesse de vente expirant le 14 mars 2024.

La promesse était consentie sous la condition suspensive de l'obtention, au plus tard le 14 février 2024, d'un prêt bancaire pour financer le prix d'acquisition.

Une indemnité d'immobilisation de 63 000 euros était fixée, dont la moitié, soit une somme de 31 500 euros, a été versée par les bénéficiaires entre les mains de Maître [L] [V] de l'office notarial HM NOTAIRES, notaire, en qualité de séquestre.

Le 18 février 2024, les consorts [K] ont obtenu une offre de prêt conforme aux stipulations contractuelles.

Le 29 février 2024, les consorts [K], par l'intermédiaire de leur conseil, écrivait à la SCI SALSA pour dénoncer la minimisation des troubles anormaux de voisinage dont elle avait connaissance et solliciter une renégociation de la promesse, se réservant le droit de poursuivre la nullité de la promesse et l'indemnisation de leur préjudice.

Décision du 10 Septembre 2026
2ème chambre civile
N° RG 24/12823 -
N° Portalis 352J-W-B7I-C6A2S

Par courrier recommandé de leur conseil en date du 8 mars 2024, les consorts [K], prenant acte de l'absence de volonté de négociation de la promettante, la mettait en demeure de libérer à leur profit la somme de 31 500 euros séquestrée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

Par courrier du 20 mars 2024, la SCI SALSA, par l'intermédiaire de son conseil, indiquait qu'elle considérait la vente parfaite, niait toute réticence dolosive de sa part et mettait en demeure les bénéficiaires de la promesse de lui régler sous quinzaine le prix de vente.

Par acte extrajudiciaire du 22 mai 2024, la SCI SALSA a assigné en référé les consorts [K] devant le président du tribunal judiciaire de Paris pour solliciter notamment la réitération forcée de la vente sous astreinte et à titre subsidiaire, le paiement d'une provision de 63 000 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation.

Par ordonnance de référé du 19 septembre 2024, le président du tribunal judiciaire de Paris a débouté la SCI SALSA de l'ensemble de ses demandes.

Par exploit d'huissier en date du 17 octobre 2024, la SCI SALSA a fait assigner M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] devant le tribunal judiciaire de Paris, aux fins essentielles de les voir condamner à leur payer l'indemnité d'immobilisation.

Dans ses dernières conclusions signifiées par voie électronique le 18 septembre 2025, la SCI SALSA demande au tribunal de :

" Vu les articles 1103, 1221, 1304-3 et 1589 du Code civil,
Vu les articles 700 et 835 du Code de procédure civile,
Vu la promesse unilatérale de vente du 14 décembre 2023,
(...)
- RECEVOIR la SCI SALSA en sa demande et la déclarer bien fondée;

- SE DÉCLARER compétent ;

- CONDAMNER in solidum Monsieur [W] [Z] [S] [K] et Madame [E] [H] [P] [B] à payer à la SCI SALSA la somme de 63.000 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation conformément aux termes de la promesse unilatérale de vente signée le 14 décembre 2023 pour l'appartement (lot 157) et la cave (lot 148), sis [Adresse 3] et dont les références cadastrales sont les suivantes : EC, n°[Cadastre 1], Lieudit [Adresse 4], surface 00 ha 26 a 31 ca ;

- CONDAMNER in solidum Monsieur [W] [Z] [S] [K] et Madame [E] [H] [P] [B] à payer à la SCI SALSA la somme de 10.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;

- DEBOUTER Monsieur [W] [Z] [S] [K] et Madame [E] [H] [P] [B] de leurs demandes, fins et prétentions, y compris en ce qui concerne leur demande de condamnation de la SCI SALSA à titre de dommages et intérêts pour un prétendu manquement à son obligation précontractuelle d'information, ainsi que leur demande de minoration de l'indemnité d'occupation et de délais de paiement ;

- CONDAMNER in solidum Monsieur [W] [Z] [S] [K] et Madame [E] [H] [P] [B] aux entiers dépens. "

Dans leurs dernières conclusions signifiées par voie électronique le 1er septembre 2025, M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] demandent au tribunal de :

" Vu les articles 3.4 et 20 du Règlement notarial,
Vu l'article 226-13 du Code pénal,
Vu les articles 1112-1, 1130, 1137, 1231-5 et 1343-5 du Code civil,
(...)

o ECARTER des débats les pièces n°13 et 14 produites par la SCI SALSA en violation du secret professionnel des notaires ;

o DEBOUTER la SCI SALSA de l'intégralité de ses demandes ;

o A titre reconventionnel, ANNULER la promesse unilatérale de vente du 14 décembre 2023 ;

o En conséquence, ORDONNER la libération de la somme de 31.500 € séquestrée entre les mains de Maître [L] [V] de l'office notarial HM NOTAIRES au profit de Madame [E] [H] [P] [B] et Monsieur [W] [Z] [S] [K] ;

A titre subsidiaire,

o CONDAMNER la SCI SALSA au paiement de la somme de 63.000 € à titre de dommages et intérêts pour manquement à son obligation précontractuelle d'information ;

o MINORER l'indemnité d'immobilisation à de plus justes proportions ;

o ACCORDER des délais de paiement à Madame [E] [H] [P] [B] et Monsieur [W] [Z] [S] [K] et en conséquence les autoriser à s'acquitter de toute condamnation en 24 mensualités ;

En tout état de cause,

o CONDAMNER la SCI SALSA aux entiers dépens ainsi qu'au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du Code de procédure civile. "

Il sera renvoyé aux conclusions précitées pour un exposé exhaustif des moyens des parties au soutien de leurs demandes, conformément à l'article 455 du code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 10 novembre 2025.

A l'audience du 1er juin 2026, l'affaire a été mise en délibéré au 10 septembre 2026.

MOTIFS

Sur la demande des consorts [K] tendant à écarter des débats les pièces n°13 et 14 produites par la SCI SALSA en violation du secret professionnel des notaires

Le secret professionnel du notaire a pour source légale l'article 26 de la loi du 25 XI contenant organisation du notariat, modifié par l'ordonnance n° 2000-916 du 19 septembre 2000, et qui institue une obligation spécifique de non révélation des actes passés devant lui, sous peine de dommages et intérêts et d'une amende.

Il dispose :

" Les notaires ne pourront également, sans l'ordonnance du président du tribunal de grande instance, délivrer

expédition ni donner connaissance des actes à d'autres qu'aux personnes intéressées en nom direct, héritiers ou ayants droit, à peine de dommages-intérêts, d'une amende de 15 euros, et d'être en cas de récidive suspendus de leurs fonctions pendant trois mois sauf néanmoins l'exécution des lois et règlements sur le droit d'enregistrement et de ceux relatifs aux actes soumis à un publication ".

Le règlement national des notaires, pris en application de l'article 26 du décret n° 71-942 du 26 novembre 1971, précise à l'article 3.4, parmi les devoirs du notaire, le secret professionnel dont il est tenu envers sa clientèle :

" Le secret professionnel du notaire est général et absolu.
Confident nécessaire de ses clients, le notaire est tenu au secret professionnel dans les conditions prévues par le Code pénal ou toutes autres dispositions législatives ou réglementaires.
Ce secret couvre tout ce qui a été porté à la connaissance du notaire dans l'exercice de ses fonctions. Il s'étend aux correspondances et échanges entre notaires ou avec les instances de la profession et avec les associés d'une société pluri professionnelle d'exercice.
Le notaire doit veiller à ce que tous ses collaborateurs soient instruits de cette obligation qui est aussi la leur et qu'ils la respectent. "

En application de ces dispositions, est consacré le caractère intangible du secret professionnel du notaire, qui n'en est délié que par la loi, lorsqu'elle impose ou autorise la révélation du secret.

En outre, si les correspondances échangées entre un notaire et son client sont par nature couvertes par le secret professionnel, la confidentialité qui s'y attache ne s'impose qu'au notaire et non à son client, lequel n'est pas lui-même tenu par le secret professionnel pour les échanges avec son notaire.

En l'espèce, les bénéficiaires de la promesse sollicitent que soient écartées les pièces 13 et 14 produites par la SCI promettante, s'agissant de correspondances entre notaires couvertes par le secret professionnel.

Il y a lieu de constater que la pièce n°13 intitulé "email de l'étude [C] à l'étude [V] & MARTA du 21 novembre 2023 " consiste en courriel adressé par le notaire de la SCI SALSA au notaire des consorts [K]. Il s'agit donc d'un échange couvert par le secret professionnel qui doit, de ce fait, être écarté des débats.

En revanche, la pièce 14 intitulée " Email de Me [C] au notaire des consorts [K] [P] en date du 8 novembre 2023" est un courriel émanant de l'étude [C], notaire de la SCI SALSA, à Maître [I], conseil du syndicat des copropriétaires de la copropriété dans laquelle est située l'appartement promis à la vente. Ce courriel n'est donc pas couvert par le secret professionnel, le simple fait que le notaire des consorts [K] ait été en copie de ces échanges n'étant pas de nature à le rendre confidentiel.

La pièce n°14 ne sera donc pas écartée des débats et la demande en ce sens des consorts [K] sera rejetée.

Sur la demande l'annulation de la promesse

L'article 1130 du code civil énonce que " L'erreur, le dol et la violence vicient le consentement lorsqu'ils sont de telle nature que, sans eux, l'une des parties n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions substantiellement différentes.
Leur caractère déterminant s'apprécie eu égard aux personnes et aux circonstances dans lesquelles le consentement a été donné. "

L'article 1137 du code civil dispose que " Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.
Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.

Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation. "

En l'espèce, les consorts [K] estiment avoir été victimes de la réticence dolosive de la part de la promettante, lui reprochant de ne pas lui avoir révélé l'ampleur réelle des nuisances causées par le trouble de voisinage affectant l'immeuble et de ne leur avoir communiqué les documents leur permettant d'en prendre conscience que postérieurement à l'obtention de leur financement bancaire alors qu'ils en disposaient antérieurement.

Ils justifient par les pièces produites avoir reçu, le 19 février 2024, copies du projet d'assignation devant le tribunal judiciaire de Paris émanant du syndicat des copropriétaires du [Adresse 1] à Paris à l'encontre de M. [D] [U], voisin à l'origine des troubles de voisinage dénoncés par le syndicat, ainsi que les premières conclusions en réplique du syndicat, desquelles il ressort que les troubles de voisinage dénoncés ont débuté depuis la mi-novembre 2021, ont duré tout au long de l'année 2022, puis encore durant l'été 2023. Il ressort de ces pièces que dans le cadre de cette procédure diligentée par le syndicat des copropriétaires, Mme [T] [X], associée de la SCI SALSA, a établi deux attestations les 25 juin et 5 décembre 2022. Il est également versé aux débats une attestation d'une voisine produite dans le cadre de ce litige, en date du 23 janvier 2024, attestant de la persistance des nuisances à cette date.

Toutefois, la promesse du 14 décembre 2023 fait état du trouble de voisinage et de la procédure judiciaire afférente. Il est ainsi stipulé en page 30 du contrat que " Etant précisé que dans le procès-verbal d'assemblée générale en date du :

1/ 02 juin 2022, il a été indiqué au syndic ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

" 23- MANDAT DONNER

AU SYNDIC A L'EFFET D'ENGAGER A L'ENCONTRE DE MONSIEUR [U] PROPRIETAIRE DU LOT N°156 POUR FAIRE CESSER PAR TOUTES DEMARCHES LES TROUBLES SIGNALES PAR LES RESIDENTS

[...]
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner mandat au syndic pour faire cesser par toutes démarches administratives et judiciaires les innombrables nuisances sonores et olfactives que subissent les résidents de l'immeuble depuis l'arrivée dans l'immeuble de Monsieur [D] [U], notamment à l'occasion de fêtes organisées très fréquemment dans son lot du rez-de-chaussée

(...) Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24. "

2/ 15 juin 2023, il a été indiqué au syndic ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

" 12- INFORMATION SUR LA PROCEDURE RELATIVE AU TROUBLE ANORMAL DE VOISINAGE (Concerne le bâtiment C) [...]

Par mail en date du 08 novembre 2023, le syndic de copropriété a indiqué que ces nuisances étaient sonores et olfactives.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir été informé et vouloir en faire son affaire personnelle. "

Ainsi, il résulte des termes même de la promesse unilatérale de vente, instrumenté par le notaire des consorts [K], que les bénéficiaires ont été informés avant sa conclusion de l'existence des troubles de voisinages litigieux, de leur ampleur et d'une procédure judiciaire votée par le syndicat des copropriétaires au cours de l'année 2022 et mise en œuvre durant l'année 2023.

Il y a lieu de relever que cette clause évoque le mail du 8 novembre 2023, produit en pièce 14 par la SCI SALSA, et qui a donc été transmis au notaire des consorts [K], démontrant que des informations ont été données par l'avocat du syndic aux notaires des parties sur la nature des troubles et l'avancement de la procédure, l'échange précisant que les

nuisances sont sonores et olfactives, et les mails précédant le dernier échange précisant qu'une réunion d'information sur la médiation s'était tenue le jour même entre le syndicat et le copropriétaire indélicat.

La SCI SALSA justifie ainsi avoir rempli son devoir d'information à l'égard des consorts [K] quant à l'existence et l'étendue des troubles de voisinage affectant le bien promis à la vente. Par ailleurs, compte tenu des informations ainsi délivrées, les futurs bénéficiaires, assistés de leur notaire, ne pouvaient raisonnablement ignorer l'ampleur et la persistance de ces troubles dès lors que ceux-ci donnaient lieu à une procédure judiciaire, et ils appartenaient aux consorts [K], s'ils ne s'estimaient pas suffisamment renseigné, de solliciter plus d'éléments, voire la communication de l'assignation, auprès de leur notaire, du syndic ou encore directement auprès de la SCI SALSA avant la signature de la promesse. A cet égard, il ne peut être reproché à la SCI promettante de ne pas avoir, d'initiative, communiqué les pièces de procédure du litige opposant le syndicat des copropriétaires au copropriétaire indélicat, pièces dont il n'est pas établi, au demeurant, qu'elles aient été en leur possession avant la signature de la promesse.

En outre, les éléments versés aux débats par les consorts [K] ne permettent pas d'établir que la SCI SALSA leur auraient volontairement dissimulé la persistance des troubles de voisinage à la date de la promesse alors que celle-ci se déduit de l'existence même de la procédure judiciaire diligentée par le syndicat des copropriétaires. À cet égard, le document présenté comme la transcription d'une conversation avec l'agent immobilier n'a pas de force probante et ne permet pas, en tout état de cause, d'établir une telle intention dolosive des associés de la société promettante. Enfin, le mail du 19 février 2024 dans lequel le notaire des bénéficiaires leur rapporte les propos du notaire de la SCI SALSA précisant que sa cliente lui indique que les faits objets de la procédure datent de 2022 est inopérant puisqu'il évoque des éléments postérieurs à la signature de la promesse.

En conséquence, la preuve d'une réticence dolosive de la part de la SCI SALSA n'est pas rapportée et la demande d'annulation de la promesse unilatérale de vente du 14 décembre 2023 sera rejetée.

Sur la demande indemnitaire des consorts [K]

L'article 1112-1 du code civil dispose que " [Localité 4] des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.
Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.
Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.
Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.
Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.
Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. "

En l'espèce, il résulte des éléments qui précèdent que la preuve n'est pas rapportée par les consorts [K] d'un manquement de la SCI SALSA à son devoir d'information.

Les consorts [K] ne pourront qu'être déboutés de leur demande indemnitaire de ce chef.

Sur l'indemnité d'immobilisation

Aux termes de l'article 1103 du code civil, les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits.

En l'espèce, aux termes de la promesse unilatérale de vente du 14 décembre 2023, il est stipulé une indemnité d'immobilisation fixée à la somme de 63 000 euros. Il est prévu que " le sort de la somme versée sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

-elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
-elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.
-Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le tiers convenu conservera cette somme pour la remettre soit au PROMETTANT soit au BENEFICIAIRE selon les hypothèses ci-dessus définies.

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de TRENTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (31 500 euros), le BENEFICIAIRE s'oblige à le verser au PROMETTANT au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le BENEFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente son seul fait. "

Au cas présent, il est constant que les conditions suspensives prévues à la promesse ont été levées et que la vente n'a pas été réalisée du fait du refus des consorts [K] d'y procéder, motifs pris qu'ils n'avaient pas réalisé l'ampleur des troubles de voisinages affectant le bien objet de la promesse.
En application des dispositions de l'article 1103 du code civil précité et des clauses de la promesse unilatérale de vente rappelée ci-dessus, l'indemnité d'immobilisation sera versée à la SCI SALSA et lui restera acquise à titre d'indemnité faute par les bénéficiaires d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Par ailleurs, si les consorts [K] réclament la minoration de l'indemnité d'immobilisation sur le fondement des dispositions de l'article 1231-5 du code civil relatives à la clause pénale, l'indemnité d'immobilisation prévue à la promesse litigieuse ne vient pas sanctionner une inexécution contractuelle, mais est la contrepartie forfaitaire de l'option laissée aux bénéficiaires pour acquérir le bien, lesquels n'ont pas d'obligation à cet égard, et de l'immobilisation qui en résulte.

Dès lors, cette indemnité d'immobilisation ne peut s'analyser en une clause pénale et les dispositions de l'article 1231-5 du code civil ne sont pas mobilisables.

Par conséquent, en application des dispositions précitées des articles 1103 du code civil et des stipulations contractuelles liant les parties, l'indemnité d'immobilisation prévue au contrat ne peut être minorée par le juge.

Les consorts [K] seront donc condamnés in solidum à payer à la SCI SALSA la somme de 63 000 euros et la demande des consorts [K] tendant à la minoration de l'indemnité sera rejetée.

Les consorts [K] seront autorisés à se libérer partiellement de leur obligation par le versement de la somme séquestrée de 31 500 euros et leur demande contraire sera rejetée.

Sur la demande de délais de paiement

L'article 1343-5 du Code civil dispose que " Le juge peut, compte tenu de la situation du débiteur et en considération des besoins du créancier, reporter ou échelonner, dans la limite de deux années, le paiement des sommes dues. "

En l'espèce, si les consorts [K] sollicitent des délais de paiement pour s'acquitter de l'indemnité d'immobilisation due, ils ne versent aux débats aucun élément sur leur situation financière et la difficulté qu'ils rencontreraient à s'acquitter de la somme due, se contentant d'indiquer qu'il s'agit d'une somme qui n'est pas anodine pour des particuliers.

Ils ne pourront qu'être déboutés de leur demande de délai de paiement.

Sur les mesures accessoires

Les consorts [K], qui succombent, seront condamnés in solidum aux dépens.

L'équité justifie également de les condamner in solidum à payer à la SCI SALSA la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et de rejeter leur demande de ce chef.

L'exécution provisoire de droit de la présente décision sera rappelée.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire et en premier ressort

Ecarte la pièce n°13 produite par la SCI SALSA des débats;

Rejette la demande de M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] tendant à écarter des débats la pièce n°14 produite par la SCI SALSA ;

Rejette la demande de M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] tendant à annuler la promesse unilatérale de vente du 14 décembre 2023 ;

Rejette la demande de M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] tendant à ordonner la libération à leur profit de la somme de 31 500 euros séquestrée entre les mains de Me [L] [V], notaire ;

Condamne in solidum M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] à payer la somme de 63 000 euros au titre de l'indemnité d'immobilisation stipulée à la promesse unilatérale de vente 14 décembre 2023 ;

Autorise M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] à se libérer partiellement de leur obligation par la libération de la somme de 31 500 euros séquestrée entre les mains de Me [L] [V], notaire ;

Rejette la demande de M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] tendant à la condamnation de la SCI SALSA à lui verser la somme de 63 000 euros à titre de dommages et intérêts;

Rejette les demande de M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] tendant à minorer l'indemnité d'immobilisation et à leur accorder des délais de paiement ;

Rejette toute autre demande ;

Condamne in solidum M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] aux dépens ;

Condamne in solidum M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] à payer à la SCI SALSA la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rejette la demande formée par M. [W] [K] et Mme [E] [P] [B] au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Rappelle que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit.

Fait et jugé à [Localité 1] le 10 Septembre 2026

La Greffière La Présidente