Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00167

Audience publique du mercredi, 22 octobre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2019-01031

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., anciennement SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 2 novembre 2018,

comparaissant par Maître Catherine HORNUNG, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), retraité, demeurant à L-ADRESSE3.),

3) PERSONNE4.), décédé le DATE1.), et son épouse

4) PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE4.), épouse en communauté universelle de biens de PERSONNE4.), décédé le DATE1.),

5) PERSONNE6.), décédé le DATE2.), et son épouse

6) PERSONNE7.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE5.), veuve de PERSONNE6.), décédé le DATE2.),

7) PERSONNE8.), demeurant à L-ADRESSE6.), ayant repris l'instance, par acte du 22 août 2023, en sa qualité d'héritière de PERSONNE6.), décédé le DATE2.),

8) PERSONNE9.), demeurant à L-ADRESSE7.), ayant repris l'instance, par acte du 22 août 2023, en sa qualité d'héritière de PERSONNE6.), décédé le DATE2.),

9) PERSONNE10.), demeurant à L-ADRESSE8.), ayant repris l'instance, par acte du 22 août 2023, en sa qualité d'héritière de PERSONNE6.), décédé le DATE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par Maître Aurélia COHRS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Antécédents procéduraux :

Par exploit d'huissier du 2 novembre 2018, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. anciennement dénommée SOCIETE1.) S.A. (ci-après : la société SOCIETE1.)) comparaissant par Maître Catherine HORNUNG a fait donner assignation à PERSONNE1.), veuve PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), épouse de PERSONNE4.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) (ci-après : les consorts PERSONNE2.)) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Maître Aurélia COHRS s'est constitué pour les consorts PERSONNE2.) en date du 7 novembre 2018.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-01031 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a une première fois été clôturée par voie d'ordonnance du 22 février 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 3 mars 2021 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi du 19 décembre 2020 portant 1° adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale ; 2° modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1° de la loi modifiée du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales 2° de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant a) la tenue d'audiences publiques

pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite ; b) certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales ; c) la suspension des délais en matière juridictionnelle, et d) d'autres modalités procédurales ; 2° dérogation temporaire aux articles 74 à 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat ; 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat ; et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise et portant suspension du délai prévu à l'article 55 (Mémorial A n ° 1056 du 22 décembre 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 3 mars 2021 par le président de chambre.

Par jugement interlocutoire n°2021TALCH08/00076 du 20 avril 2021, le tribunal de ce siège, autrement composé, a sursis à statuer en attendant le résultat de l'action pénale.

Les parties ont conclu de part et d'autre et l'instruction a une nouvelle fois été clôturée par ordonnance de clôture du 25 avril 2025 et renvoyée à l'audience du 17 septembre 2025.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Moyens et prétentions des parties :

La société SOCIETE1.) fait valoir au dernier état de ses écrits qu'elle dispose d'un intérêt à agir, motif pris que l'action qu'elle aurait introduite serait de nature à modifier ou à améliorer sa condition juridique.

Elle expose que l'action introduite à l'encontre des consorts PERSONNE2.) serait d'une utilité sinon d'un avantage certain, alors qu'elle solliciterait à voir reconnaître un droit, respectivement le droit d'obtenir un jugement tenant lieu d'acte de vente, de sorte que le moyen tiré du prétendu défaut d'intérêt à agir de la société SOCIETE1.) serait non fondée.

Quant au prétendu défaut de qualité à agir, elle fait valoir que la question de savoir si elle est ou non titulaire d'un droit n'aurait aucune incidence au stade de la recevabilité, mais serait une question de fond qui laisserait également d'être fondée.

Quant à la prétendue irrecevabilité de l'assignation à l'encontre de PERSONNE7.), la société SOCIETE1.) estime que ce moyen ne saurait valoir, alors que PERSONNE7.), bien que n'ayant pas signé le compromis de vente, était propriétaire indivise de la

parcelle et la société SOCIETE1.) estime que les consorts PERSONNE2.) ne sauraient invoquer leur propre turpitude dans leur omission d'avoir fait signer le compromis par PERSONNE7.).

Au fond, quant à la demande en surséance invoquée par les consorts PERSONNE2.), en raison d'une affaire opposant ceux-ci à la société SOCIETE1.), pendante devant la Cour d'appel, la société SOCIETE1.) expose qu'elle ne voit pas d'objections à cette demande en surséance, et ce dans un souci d'une bonne administration de la justice, l'issue de l'instance d'appel pouvant avoir une influence sur la présente procédure, notamment en ce que le prédit arrêt pourrait confirmer le fait que le prix fixé dans le compromis de vente du 13 mai 2014 n'est pas vil, de sorte qu'il aurait lieu de tenir l'affaire en suspens.

La société SOCIETE1.) fait également valoir que le compromis de vente ne serait ni nul ni caduc et que partant les conditions suspensives auraient été levées.

Elle estime que le courrier du notaire Jean-Joseph WAGNER en date du 13 mars 2015 n'emporterait pas la nullité du compromis de vente, les parties PERSONNE2.) n'ayant jamais signé le prédit courrier, de sorte que les dispositions du compromis de vente du 13 mai 2014 seraient toujours en vigueur.

Quant à la prétendue caducité du compromis de vente suite à la non-réalisation des conditions suspensives, la société SOCIETE1.) expose que le compromis de vente ne prévoirait pas de caducité du compromis en cas de non levée des conditions suspensives.

Elle expose quant aux conditions suspensives de la « phase I » que PERSONNE11.) n'aurait jamais été mis en demeure de fournir l'accord de financement, ni même n'aurait jamais été informé que le compromis de vente serait résolu à la suite du non-paiement du prix, de sorte qu'il pouvait, même après l'expiration du délai et ce conformément à l'article 1656 du Code civil, encore procéder au paiement du prix, et ce à défaut d'avoir été mis en demeure.

Quant à la condition suspensive relative à la renonciation par l'autre coïndivisaire au droit de préemption, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il aurait incombé aux consorts PERSONNE2.) d'obtenir la renonciation de PERSONNE12.), épouse PERSONNE2.). Cette obligation n'aurait jamais été contestée par les consorts PERSONNE2.) avant la présente procédure, et ce malgré que plusieurs mises en demeure leur auraient été adressées en ce sens. La société SOCIETE1.) estime par conséquent que les consorts PERSONNE2.) ne sauraient valablement soutenir qu'il aurait incombé à PERSONNE11.) de ce faire, respectivement, ils ne sauraient invoquer leur propre turpitude.

Elle fait valoir qu'en tout état de cause le compromis de vente ne prévoirait pas la caducité du compromis pour le cas où cette condition suspensive n'est pas levée dans le délai.

Quant aux conditions suspensives de la « phase II », la société SOCIETE1.) fait valoir que celles-ci seraient subsidiaires aux conditions prévues à la « phase I » de sorte qu'il y aurait lieu de retenir que l'ensemble des conditions seraient remplies pour procéder à la vente.

La société SOCIETE1.) conclut que toutes les conditions pour procéder à la vente étaient remplies, la vente étant parfaite, les parties ayant trouvé un accord sur la chose et le prix.

La société SOCIETE1.) réplique encore que contrairement au raisonnement des consorts PERSONNE2.), le décès de PERSONNE11.) n'emporterait pas la caducité du compromis de vente, celui-ci ayant été substitué par la société SOCIETE1.) par acte de substitution du 21 janvier 2016, substitution parfaitement valable et opposable aux parties PERSONNE2.).

Quant à la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE2.) sur base de l'article 1184 du Code civil, la société SOCIETE1.) fait valoir que contrairement aux allégations des consorts PERSONNE2.), elle ne serait pas restée muette, ni inactive, mais aurait à maintes reprises mis en demeure les consorts PERSONNE2.) quant aux démarches entreprises vis-à-vis de Madame PERSONNE12.) et aurait également sommé les parties PERSONNE2.) de passer acte.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le prix fixé entre parties serait valable, réel et sérieux et que par conséquent il n'y aurait pas lieu de prononcer la nullité du compromis.

Elle estime que les consorts PERSONNE2.) ne sauraient se prévaloir du prix de l'are résultant d'une vente conclue après le compromis de vente du 13 mai 2014, de même qu'ils ne sauraient se prévaloir de la modification de l'usage de la parcelle.

La société SOCIETE1.) conclut que ce serait à bon escient que les premiers juges auraient retenu dans le cadre d'une affaire similaire opposant les mêmes parties et, dans le cadre de laquelle appel aurait été relevé à tort par les consorts PERSONNE2.), que le prix fixé pour la vente des parcelles n'est pas vil.

Elle soutient que si par impossible un doute persistait, il aurait lieu de procéder par voie d'expertise, mais qu'il serait démontré, tout comme pour l'affaire pendante devant la Cour d'appel, dans le cadre duquel plusieurs expertises ont été produites, que le prix n'est pas vil.

Quant à la demande en nullité de la vente pour cause de dol, la société SOCIETE1.) réplique que les consorts PERSONNE2.) semblent reprocher une réticence dolosive dans le chef de feu PERSONNE11.), laquelle est formellement contestée.

Elle estime que quand bien même feu PERSONNE11.) était soumis aux obligations, en tant qu'acheteur, résultant des articles 1650 et suivants du Code civil, à savoir le paiement du prix, il ne serait en aucun cas débiteur envers les consorts PERSONNE2.) d'une quelconque obligation d'information et de conseil à leur égard.

L'ensemble des moyens des consorts PERSONNE2.) tomberaient à faux et il y aurait lieu de déclarer la vente intervenue parfaite.

Les consorts PERSONNE2.) précisent à titre liminaire que suite au décès de PERSONNE4.) en date du DATE1.), et suivant acte de notoriété du 14 mai 2020 qu'il était marié à PERSONNE5.) sous le régime de la communauté universelle des biens avec attribution de la totalité de cette communauté au survivant, de sorte que PERSONNE5.) a hérité des droits et obligations de feu PERSONNE4.).

Suite au décès d'PERSONNE6.) et suivant acte de notoriété du 25 mai 2023, PERSONNE7.) a hérité de l'usufruit de l'immeuble commun des époux PERSONNE2.), le restant de la succession étant échue aux trois enfants d'PERSONNE6.), à savoir PERSONNE8.), PERSONNE9.) et PERSONNE10.), celles-ci ayant dès lors également hérité des droits et obligations d'PERSONNE6.).

Toutes ces personnes reprendraient volontairement l'instance.

Les consorts PERSONNE2.) soulèvent à titre liminaire le défaut d'intérêt et de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.), l'acte de substitution du 21 janvier 2016 ne pouvant pas leur être opposable.

Ils font valoir que l'assignation serait également irrecevable, dans la mesure où PERSONNE7.) épouse d'PERSONNE6.) n'aurait pas procédé à la signature du prédit compromis de vente.

Au fond, les consorts PERSONNE2.) sollicitent à ce qu'il soit rendu un jugement interlocutoire sur la seule question de l'exception de surséance à statuer, motif pris qu'une affaire opposant les parties PERSONNE14.), PERSONNE15.) et PERSONNE5.) à la société SOCIETE1.) serait actuellement en cours d'instruction devant la Cour d'appel.

Ils précisent avoir interjeté appel contre un jugement rendu par le tribunal de Luxembourg en date du 13 mars 2019 qui n'a pas fait droit à leur demande à voir déclarer nul pour vil prix, sinon pour dol un contrat de vente portant sur quatre parcelles inscrites également au cadastre de la commune de Luxembourg, section ALIAS1.).

Ils exposent que le compromis de vente signé par PERSONNE16.), oncle des consorts PERSONNE2.), qui a cédé sa créance aux consorts PERSONNE2.), prévoirait également que le compromis était signé avec PERSONNE11.) ou « *toute autre société*

à lui substituer et à désigner par lui », mais aussi les quatre parcelles seraient accolées à la parcelle dont les parties PERSONNE2.) contestent les modalités de réalisation de l'ensemble des clauses du compromis de vente.

La procédure pendante devant la Cour d'appel aurait, comme dans le cadre de la présente affaire, pour objectif de mettre à néant le compromis de vente, sinon à titre subsidiaire, voir déclarer nul et non avenu pour vil prix ou encore pour dol, la vente conclue entre PERSONNE16.) et la société SOCIETE1.), de sorte que l'instance pendante devant la Cour d'appel serait susceptible d'avoir une incidence sur la présente affaire.

Ils concluent qu'il y aurait lieu de rendre un jugement séparé sur cette demande de surséance à statuer.

Quant à la nullité du compromis de vente, ils font valoir qu'il ressortirait expressément du courrier du notaire Jean-Joseph WAGNER que pour le compromis de vente dont est actuellement demandée, l'exécution aurait été annulé et qu'un nouveau compromis aurait été refusé par les consorts PERSONNE2.).

Ils font également valoir que le compromis de vente serait en tout état de cause caduc au vu de la non-levée des conditions suspensives de la « phase 1 », sinon subsidiairement pour le cas où le tribunal estimerait que les conditions de la « phase1 » auraient été réalisées, il aurait lieu de retenir que les conditions prévues à la « phase 2 » ne sont et ne pourraient plus être levées, de sorte que le compromis de vente du 13 mai 2014 serait caduc.

Les consorts PERSONNE2.) soutiennent encore à titre encore plus subsidiaire que le compromis de vente aurait au plus tard pris fin au jour du décès de PERSONNE11.) et toute substitution de PERSONNE11.), malgré la clause de substitution prévue au compromis de vente, ne serait plus possible, alors que cette substitution vaudrait tout au plus pour le jour de la signature de l'acte. Cependant, l'acte n'ayant pas eu lieu, suite au décès de PERSONNE11.), celui-ci ne saurait plus autoriser un tiers à le substituer.

Les consorts PERSONNE2.) font encore valoir qu'il y aurait une impossibilité de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) sans violer le droit de préemption de Madame PERSONNE12.), celle-ci ayant uniquement renoncé à son droit de préemption jusqu'au 14 mai 2018.

Ils estiment par conséquent que le tribunal ne saurait faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) à voir constater la levée de l'ensemble des conditions suspensives,de dire que la vente est parfaite et que le jugement tiendra lieu d'acte notarié de vente de la parcelle, sans violer le prédit droit de préemption, respectivement rendre un jugement entaché d'illégalité, de sorte qu'il aurait lieu de débouter la société SOCIETE1.) de l'ensemble de ses demandes.

Les consorts PERSONNE2.) demandent à titre reconventionnel la résolution du compromis de vente sur vase de l'article 1184 du Code civil, sinon la nullité de celui-ci pour vil prix, sinon pour cause de dol.

3. Appréciation :

3.1. Quant au défaut d'intérêt à agir et le défaut de qualité à agir

Les consorts PERSONNE2.) soulèvent la nullité, sinon l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt à agir et pour défaut de qualité à agir.

Ils font valoir que la société SOCIETE1.) n'aurait pas d'intérêt à agir, sinon de qualité à agir, dans la mesure où l'acte de substitution ne leur saurait pas opposable.

A qualité pour agir, celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et a donc qualité à agir. La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée.

La qualité n'est pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, l'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel, 20 mars 2002, n° 25592 du rôle).

L'existence effective du droit invoqué par la demanderesse n'est en effet pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé.

Il convient encore de rappeler que toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. La qualité à agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée. L'existence effective du droit invoqué n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé (Cour d'appel 20 mars 2002, numéro du rôle 25592).

Dès lors que la société SOCIETE1.) entend voir dire qu'elle a valablement été substituée au compromis de vente en lieu et place de feu PERSONNE11.) et demande l'exécution du compromis de vente, question qui sera analysée au fond, par conséquent, la société SOCIETE1.), a qualité pour agir *ès qualité* devant le tribunal de céans, en vue d'obtenir la condamnation des consorts PERSONNE2.).

L'intérêt à agir est défini comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur. Cet intérêt existe lorsque le résultat de la demande est de nature à modifier

ou à améliorer la condition juridique du demandeur. Il suffit que le demandeur affirme que tel est le cas. L'existence du droit ou de la lésion invoquée influe non pas sur la recevabilité de la demande, mais sur son bien-fondé. L'existence réelle du droit invoqué n'est pas appréciée au stade de la recevabilité de la demande.

L'intérêt est en principe une condition suffisante pour être investi du droit d'agir.

Le recours à la justice ne doit en effet être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un certain avantage, ceci afin d'éviter un encombrement inutile des tribunaux. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut déclarer la demande irrecevable, se dispensant par là même de statuer sur le fond. L'intérêt constitue une condition générale d'existence de l'action, il est exigé de toute partie au procès.

Il se déduit de ces principes que le moyen soulevé par les consorts PERSONNE2.), relatif à l'intérêt à agir, touche au fond du droit et ne constitue pas un moyen d'irrecevabilité de la demande.

Il s'ensuit de l'ensemble des éléments qui précèdent, que les moyens de nullité, respectivement d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité, respectivement de l'intérêt à agir, sont à déclarer non fondés.

3.2. Quant au fond :

Le tribunal constate que les parties font état de part et d'autre d'une procédure pendante devant la Cour d'appel, relative à des parcelles juxtaposant la parcelle faisant l'objet du compromis de vente dont est actuellement saisi le tribunal. Les parties soutiennent que ce litige pourrait avoir une incidence sur le présent dossier dans la mesure où les mêmes personnes seraient concernées et qu'il s'agirait d'un litige semblable.

Le tribunal constate qu'il ne dispose pas de pièces relatives à cette procédure d'appel, de sorte qu'il ignore si l'affaire a d'ores et déjà été toisée, les parties n'ayant également plus conclu en ce sens.

Dans ces conditions, et dans la mesure où toutes les parties sollicitent la surséance en attendant l'issue de la procédure pendante devant la Cour d'appel, il y a lieu de sursoir à statuer en attendant l'issue de la procédure pendante devant la Cour d'appel.

Il y a lieu de réserver le surplus des demandes.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

vu le jugement n°2021TALCH08/00076 du 20 avril 2021 ;

dit les moyens de nullité, respectivement d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir, respectivement de l'intérêt à agir dans le chef de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., non fondés ;

avant tout autre progrès en cause ;

sursoit à statuer en attendant l'issue de l'affaire actuellement pendante devant la Cour d'appel, opposant les mêmes parties ;

réserve le surplus de la demande ainsi que les frais.