**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement civil n° 2025TALCH08/**00**170**

Audience publique du mercredi, 29 octobre 2025.

**Numéro du rôle : TAL-2024-06863**

Composition :

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

**ENTRE**

Martine Elisabeth LISE, huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 16 août 2024,

comparaissant par Maître Alex Engel, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

PERSONNE1.), huissier de justice, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Franck FARJAUDON, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

**LE TRIBUNAL**

## 1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 16 août 2024, PERSONNE2.), comparaissant par Maître Alex ENGEL, avocat, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Franck FARJAUDON, avocat, s'est constitué pour PERSONNE1.) le 26 août 2024.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 4 juin 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 8 octobre 2025 pour plaidoiries.

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

## 2. Prétentions des parties

### *2.1. PERSONNE2.)*

PERSONNE2.) demande le rejet de l'exception d'irrecevabilité soulevée par PERSONNE1.).

Elle fait valoir que les parties sont propriétaires indivis d'une maison sise à L-ADRESSE3.) (ci-après la « Maison »).

Une procédure actuellement pendante devant la 1re chambre du Tribunal n'y changerait rien. Il s'agirait d'une procédure en vue de l'obtention de dommages intérêts en raison de l'inexécution d'un compromis de vente qu'PERSONNE2.) aurait conclu en vue de vendre sa part indivise dans la Maison à PERSONNE3.).

La condition suspensive d'usage, relative à l'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE3.), n'aurait jamais été remplie, de telle manière que ce compromis ne donnerait jamais lieu à un transfert de propriété.

Que le compromis soit déclaré « *résilié* » ou « *nul et non avenu* » serait sans intérêt pour la présente instance, dans la mesure où la décision rendue par la 1re chambre n'aurait pas d'incidence sur la qualité de propriétaire d'PERSONNE2.), le compromis de vente étant de toute manière résilié ou annulé.

Il n'existerait pas de troisième possibilité consistant en un rejet des deux demandes. Cette proposition serait contraire au bon sens parce que les parties PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'accorderaient pour dire que le compromis de vente ne donnerait jamais lieu à un transfert de propriété. De même, PERSONNE2.) aurait demandé à titre subsidiaire l'annulation du compromis de vente. Quelle que soit la décision de la 1re chambre, PERSONNE2.) resterait coindivisaire de la Maison.

La demande d'PERSONNE2.) ne serait donc ni prématurée ni irrecevable.

Il n'y aurait pas la moindre raison de tenir la présente affaire en suspens en attendant la décision de la 1re chambre.

PERSONNE2.) aurait le droit de sortir enfin de l'indivision.

### *2.2. PERSONNE1.)*

PERSONNE1.) demande la mise en suspens de l'affaire en attendant l'issue de l'affaire pendante devant le 1re chambre sous le numéro de rôle TAL-2023-08275. Subsidiairement, il soulève l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt né et actuel. Il demande une décision séparée sur cette question.

Un compromis de vente aurait été signé avec PERSONNE3.) le 7 juillet 2022 sur lequel PERSONNE1.) aurait marqué son accord. Ce compromis ferait actuellement l'objet d'un litige entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Dans la mesure où PERSONNE2.) demanderait la résiliation du compromis aux torts exclusifs de PERSONNE3.) et où cette dernière demanderait que le compromis soit déclaré nul est non avenu, les parties seraient en désaccord sur le sort du compromis. Leurs demandes respectives pourraient être rejetées toutes les deux par le tribunal.

Il y aurait donc trois options pour le tribunal : soit la résiliation du compromis, soit la nullité du compromis ou le rejet des deux demandes. Il y aurait donc une incertitude sur le sort du compromis.

La demande d'PERSONNE2.) serait donc prématurée.

## 3. Motifs de la décision

***Quant à la demande de mise en suspens***

Les parties ont versé un exploit d'huissier de justice du 4 octobre 2023 (numéro TAL-2023-08275 du rôle), par lequel PERSONNE2.), comparaissant par Maître Alex ENGEL, avocat, a fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE1.) (pièce 2 de la farde de Maître Franck FARJAUDON). Il résulte du dispositif de l'assignation que PERSONNE2.) demande de :

> « *Constater que le compromis de vente du 7 juillet 2022 a été inexécuté par PERSONNE3.), et en prononcer la résiliation judiciaire aux torts exclusifs de PERSONNE3.)* »

Les parties ont encore versé des conclusions de synthèse de PERSONNE3.) et PERSONNE1.) du 17 octobre 2024 dans cette affaire (pièce 3 de la farde de Maître

Franck FARJAUDON). Il résulte du dispositif de l'assignation que PERSONNE3.) et PERSONNE1.) demandent de :

> « *A titre principal :*
> *Constater que le compromis est nul et non avenu et en tirer les conséquences.*
>
> *A titre subsidiaire :*
> *Si votre Tribunal devait considérer que la clause pénale devait s'appliquer, constater que Madame PERSONNE2.) n'a subi aucun préjudice respectivement en modérer le montant à 11.120 EUR, sinon tout autre montant à évaluer ex aequo et bono,*
>
> *Si votre Tribunal devait suivre la demanderesse pour considérer qu'il y a eu un " accord sur une prolongation" tiré des virements effectués de décembre 2022 à juillet 2023 par les parties défenderesses sub 1) et sub 2) (pièce 1 du soussigné), donner acte que la sommation de passer acte devant le notaire du 8 février 2023 (pièce n° 2 de Maître Alex Engel) constitue une violation fautive de cet accord qui engage la responsabilité contractuelle de Madame PERSONNE2.) vis-à-vis de Madame PERSONNE3.) à hauteur de 40.000 EUR. Dans cette hypothèse, constater que la demande de Madame PERSONNE2.) tendant à voir condamner Madame PERSONNE3.) à payer 40.000 EUR à titre de clause pénale est irrecevable faute d'intérêt légitime, sinon non-fondée, respectivement condamner Madame PERSONNE2.) à payer à Madame PERSONNE3.) le montant de 40.000 EUR au titre de l'article 1134 du Code civil et ordonner la compensation s'il y a lieu* ».

Les parties ont aussi versé des conclusions de synthèse d'PERSONNE2.) du 20 mai 2025 dans cette affaire (pièce 4 de la farde de Maître Alex ENGEL). Il résulte du dispositif de ces conclusions que PERSONNE2.) demande de :

> « *Constater que le compromis de vente du 7 juillet 2022 a été inexécuté par PERSONNE3.), et en prononcer la résiliation judiciaire aux torts exclusifs de PERSONNE3.) ;*
>
> *Subsidiairement, pour le cas où le Tribunal ne devait pas résilier le compromis aux torts exclusifs de PERSONNE3.), prononcer néanmoins la résiliation du compromis au motif que les parties s'accordent aujourd'hui pour dire que le compromis de vente ne donnera plus lieu à un transfert de propriété.*
>
> […]
>
> *Subsidiairement, pour le cas où le Tribunal ne devait pas prononcer la résolution ou la résiliation du compromis de vente, faire droit à la demande adverse en annulation du compromise de vente*. »

Les parties ont enfin versé un compromis de vente du 7 juillet 2020 portant sur les parts indivises d'PERSONNE2.) dans la Maison conclu entre PERSONNE2.), d'une part, et PERSONNE3.) et PERSONNE1.), d'autre part (pièce 1 de la farde de Maître Franck FARJAUDON).

Le tribunal note que, sauf stipulation contraire des parties, un compromis de vente vaut vente entre les parties, de telle manière qu'en vue de pouvoir ordonner le partage de l'indivision, le tribunal doit d'abord trancher la question de savoir si PERSONNE2.) est encore propriétaire indivisaire.

Conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'ordonnance de clôture peut être révoquée s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ;* […] *L'ordonnance de clôture peut être révoquée pour cause grave d'office ou à la demande des parties, soit par ordonnance motivée du juge de la mise en état, soit, après l'ouverture des débats, par décision du tribunal* ».

Il est admis que la cause grave justifiant la révocation doit être de nature à exercer une influence décisive sur la solution du litige.

Dans la mesure où la question de la validité, voire de l'inexécution du compromis de vente du 7 juillet 2022 fait en ce moment l'objet d'une instance pendante devant la première chambre du tribunal, et afin d'éviter une contrariété de décisions, il y a lieu d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture et de surseoir à statuer en attendant la décision de la première chambre.

En attendant, le tribunal réserve les frais et dépens de l'instance.

**PAR CES MOTIFS**

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

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 4 juin 2025 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile,

sursoit à statuer en attendant la décision de la première chambre du tribunal,

invite les parties à tenir le tribunal informé,

réserve les frais et dépens de l'instance.