

Jugement civil n° 2025TALCH08/00131

Audience publique du mercredi, 2 juillet 2025.

Numéro du rôle : TAL-2021-07898

Composition :

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

ENTRE

PERSONNE1.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 15 septembre 2021,

comparaissant par la société IE.LEX S.à.r.l., représentée par Maître Daniel PHONG, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), comptable, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

ayant comparu initialement par Maître Lex THIELEN, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Sibel DEMIR, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits constants

Par acte de vente n° 658/18 du [...] 2018 passé devant le notaire Jacques KESSELER, de résidence à Pétange, PERSONNE1.) « *ce acceptant pour soixante pour cent (60%) en pleine propriété* », et PERSONNE2.) « *ce acceptant pour quarante pour cent (40%) en pleine propriété* » ont acquis l'immeuble suivant :

« *dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de Pétange, section A de Pétange*

Numéro cadastral NUMERO1.), lieu-dit "ADRESSE4.)", place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 2 ares 56 centiares :

a) en propriété privative et exclusive :

1) lot "appartement du 1^{er} étage" composé de :

comme partie privative : l'appartement du 1^{er} étage, et comme quote-part dans les parties communes : 275,3500/1.000es

comme partie privative : la terrasse, et comme quote-part dans les parties communes : 33,4150/1.000es

comme partie privative : la cave numéro 1, et comme quote-part dans les parties communes : NUMERO2.)9,8349/1.000es

2) lot "studio 2^e étage côté droit" composé de :

comme partie privative : le studio côté droit, et comme quote-part dans les parties communes : 83,2840/1.000es

comme partie privative : la cave numéro NUMERO3.), et comme quote-part dans les parties communes : 19,8349/1.000es

b) en copropriété et indivision forcée :

QUATRE CENT TRENTE ET UN virgule SEPT MILLE CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLIEMES (431,7188/1000es) des parties communes y compris le sol ou terrain ».

(pièce « d » de la farde consolidée d'IE LEX déposée au greffe du tribunal le 19 mars 2024)

Par acte de vente n° 43902 du 2 octobre 2019 passé devant le notaire Robert SCHUMAN, de résidence à ADRESSE5.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « *acquéreurs chacun d'eux pour une moitié (1/2) indivise des éléments immobiliers ci-après désignés* » ont acquis l'immeuble suivant :

« *dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE6.), inscrit au cadastre comme suit : Commune de Pétange, section A de Pétange*

Numéro NUMERO4.), lieu-dit "ADRESSE4.)", place (occupée), bâtiment état futur d'achèvement, contenant 14,61 ares :

a) en propriété privative et exclusive :

le lot NUMERO5.), SOCIETE1.) au deuxième sous-sol, avec une surface utile de 13,27 m²,

faisant 2,159/1.000es des parties communes de l'immeuble;

le lot NUMERO6.), SOCIETE1.) au deuxième sous-sol, avec une surface utile de 13,86 m²,

faisant 2,255/1.000es des parties communes de l'immeuble;

b) en copropriété et indivision forcée :

QUATRE virgule QUATRE CENT QUATORZE MILLIEMES (4,414/1000es) des parties communes de l'immeuble y compris le sol ou terrain ».

(ci-après ensemble les « Immeubles »)

(pièce « j » de la farde consolidée d'IE LEX déposée au greffe du tribunal le 19 mars 2024)

Le 4 janvier 2021, PERSONNE1.), comme acquéreur, et PERSONNE2.), comme vendeur, ont signé un acte sous seing privé, intitulé « *Le rachat de soulte* », aux termes duquel le vendeur vend les Immeubles à l'acquéreur (ci-après le « Rachat ») (pièce « m » de la farde consolidée d'IE LEX déposée au greffe du tribunal le 19 mars 2024). Le Rachat contient les stipulations suivantes :

« La transaction est réalisée sur la reprise des crédits en question par Monsieur PERSONNE3.) ainsi que la passation des propriétés à Monsieur PERSONNE3.).

Valeur total de l'ensemble est de trois cent quatre-vingt mille cinquante-six euro et quarante-neuf cents.

Payable comme suit :

1-Versement de 20.000€ au plus tard le 31 septembre 2021

2-Donation d'un véhicule SOCIETE2.) Immatriculé NUMERO7.) au Luxembourg au nom de Monsieur PERSONNE4.)

CONDITIONS SUSPENSIVE

Le présent compromis n'est valable qu'après acceptation bancaire.

L'acte notaire devra se faire au plus tard le 31 septembre 2021

- L'acte notarié sera dressé par devant l'étude de Me KESSELER à Pétange au plus tard trois mois après réception du cadastre vertical.*

En cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit (exception faite pour les conditions suspensives), celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé. »

Il résulte d'un message électronique de la part de PERSONNE5.), clerk de notaire auprès de l'étude de Maître KESSELER du 24 août 2021, 16h02, que cette dernière avait proposé plusieurs créneaux à PERSONNE2.) en vue d'un entretien pour préparer l'acte notarié prévu dans le Rachat (pièce « q » de la farde consolidée d'IE LEX déposée au greffe du tribunal le 19 mars 2024).

Par message électronique du 25 août 2021, 17h52 (pièce « r » de la farde consolidée d'IE LEX déposée au greffe du tribunal le 19 mars 2024), PERSONNE2.) a répondu ce qui suit :

« Veuillez noter qu'il y a un litige sur la validité de la soulte, dès lors veuillez prendre contact avec mon avocat dont vous trouverez les coordonnées ci-dessous [...] ».

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 15 septembre 2021, PERSONNE1.), comparaissant par la société IE.LEX S.à.r.l., représentée par Maître Daniel PHONG, avocat, a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Lex THIELEN, avocat, s'est constitué pour PERSONNE2.) le 16 septembre 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-07898 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par nouvelle constitution d'avocat à la Cour du 6 janvier 2023, Maître Sibel DEMIR, avocat, s'est constituée pour PERSONNE2.) en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 13 novembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 5 mars 2025 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Prétentions des parties

3.1. PERSONNE1.)

Par « *conclusions récapitulatives (annulant et remplaçant les précédentes)* » du 11 septembre 2024, PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de dire que :

- l'acte de rachat de soulte du 5 janvier 2021 s'impose aux parties,
- le jugement tient lieu d'acte notarié de transfert de propriété des immeubles au profit de PERSONNE1.),

- le jugement est transcrit au bureau de la conservation des hypothèques conformément à la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers,

à défaut :

- condamner PERSONNE2.) à passer devant le notaire Jacques KESSELER l'acte de transfert de propriété des Immeubles au profit de PERSONNE1.) dans les 15 jours à compter de la signification, sous peine d'une astreinte de 1000.- euros par jour de retard,

à titre infiniment subsidiaire :

- condamner PERSONNE2.) :
 - o à payer la somme de 6.000.- à titre de pénalité contractuelle de 10% sur le prix total payé de 60.000.- euros,
 - o à rembourser la somme de 20.000.- euros qui lui a été versée,
 - o à payer la somme de 40.000.- euros correspondant à la valeur du véhicule,
- ces montants portant intérêts légaux à compter du 25 août 2021, date de son refus de se présenter à la convocation du notaire,
- condamner PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) :
 - o la somme de 91.275,90.- euros pour sa quote-part des frais d'acquisition et d'amélioration des biens immobiliers dont elle est copropriétaire et réserver les droits de PERSONNE1.) à parfaire le montant pour réactualisation,
 - o la somme de 57.214,50.- euros correspondant à sa quote-part des mensualités bancaires qu'elle n'aurait pas réglée pour la période de mars 2018 à septembre 2024, et réserver les droits de PERSONNE1.) à parfaire le montant pour réactualisation,
- ces montants portant intérêts légaux à compter de la date du jugement,
- dire que toute mensualité bancaire à venir à compter du jugement à intervenir et non payée par PERSONNE2.) à date et heure porterait pénalité de 10% de la mensualité impayée assortie des intérêts légaux à charge de PERSONNE2.),

en tout état de cause, il demande de :

- débouter PERSONNE2.) de toutes ses demandes reconventionnelles comme irrecevables ou non fondées,

- condamner PERSONNE2.) à une indemnité de 1.000.- euros pour préjudice moral,
- la condamner aux frais et dépens de l'instance et de lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.2. PERSONNE2.)

Par « *conclusions récapitulatives (annulant et remplaçant les précédentes)* » du 16 août 2024, PERSONNE2.) demande :

principalement :

- de débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses demandes pour être non fondées tant en leur principe qu'en leur *quantum*,
- de dire que l'Acte est un acte de partage,
- la rescision de l'acte de partage pour lésion de plus du quart,

subsidiairement, pour autant que l'Acte serait qualifié de vente :

- la rescision de l'acte de vente pour lésion de plus de 7/12 et la nomination de 3 experts conformément à l'article 1678 du Code civil,

en tout état de cause :

- de rescinder l'acte de partage, sinon de vente pour cause de lésion et mettre les parties en l'état où elles se trouvaient avant le partage,
- de constater qu'à la suite de la rescision de l'Acte, les parties se trouvent en indivision quant aux Immeubles indivis,
- d'ordonner le partage et la liquidation de l'indivision quant aux Immeubles,
- de nommer un notaire pour procéder aux opérations de liquidation et de partage de l'indivision,
- d'ordonner déjà la licitation des Immeubles pour être impartageables en nature,
- pour autant que la valorisation des Immeubles soit sujet à discorde, de nommer un expert afin de les évaluer au 5 janvier 2021,

- le rapport à l'indivision des loyers perçus pour la location du studio indivis depuis le 5 janvier 2021,
- de dire que PERSONNE1.) doit à l'indivision une indemnité d'occupation mensuelle de 3.000.- euros du chef de l'occupation privative et exclusive de l'appartement indivis dit « *appartement 1^{er} étage* » depuis le 5 janvier 2021, et
- de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître DEMIR qui la demande affirmant en avoir fait l'avance, et à payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

Quant à la recevabilité

Aucun moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé et aucun moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant donné, la demande de PERSONNE1.), ayant été introduite dans les délai et forme de la loi, est à dire recevable en la forme.

Quant au fond

L'article 61 du Nouveau Code de procédure civile dispose en ses alinéas 1^{er} et 2 :

« Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. »

Le Rachat contient les stipulations suivantes :

« **CONDITIONS SUSPENSIVE**

Le présent compromis n'est valable qu'après acceptation bancaire.

L'acte notaire devra se faire au plus tard le 31 septembre 2021

- *L'acte notarié sera dressé par devant l'étude de Me KESSELER à Pétange au plus tard trois mois après réception du cadastre vertical.*

En cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit (exception faite pour les conditions suspensives), celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé. »

Le tribunal constate que d'après ses stipulations, le Rachat a été conclu sous deux conditions suspensives soit, d'une part, l'acceptation bancaire, et d'autre part, la

passation de l'acte notarié au plus tard le 31 septembre 2021 (le tribunal note que cette date n'existe pas, le mois de septembre n'ayant que 30 jours).

En l'espèce, la notion d'acceptation bancaire n'est pas claire, de telle manière que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier si cette condition suspensive est remplie et l'acte notarié n'a pas été passé avant la fin du mois de septembre 2021, de telle manière que cette condition suspensive n'a pas été remplie.

Les parties n'ont pas du tout analysé les faits de l'espèce sous cet aspect.

L'article 62 du Nouveau Code de procédure civile dispose :

« Le juge peut inviter les parties à fournir les explications de droit qu'il estime nécessaires à la solution du litige. »

De même, l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

« Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

Il ne peut retenir dans sa décision les moyens, les explications et les documents invoqués ou produits par les parties que si celles-ci ont été à même d'en débattre contradictoirement.

Il ne peut fonder sa décision sur les moyens de droit qu'il a relevés d'office sans avoir au préalable invité les parties à présenter leurs observations ».

Les parties n'ayant pas envisagé l'application éventuelle des règles relatives à la condition suspensive aux faits de l'espèce, ainsi que ses conséquences, il y a lieu de révoquer l'ordonnance de clôture sur le fondement de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile et d'inviter les parties à conclure sur cette question ainsi que son incidence éventuelle sur l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit les demandes de PERSONNE1.) recevables en la forme ;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 13 novembre 2024, en application de la combinaison des articles 61, 62, 65 et 225 du Nouveau Code de procédure civile ;

avant tout progrès en cause :

- invite les parties à prendre position sur la notion d' « *acceptation bancaire* » et son incidence éventuelle, ainsi que sur l'incidence de l'absence de passation d'un

acte notarié entre les parties, combinée avec la partie suivante de l'acte intitulé « *Le rachat de soulte* » signé par les parties le 4 janvier 2021 (pièce « m » de la farde consolidée d'IE LEX déposée au greffe du tribunal le 19 mars 2024) :

« **CONDITIONS SUSPENSIVE**

Le présent compromis n'est valable qu'après acceptation bancaire.

L'acte notaire devra se faire au plus tard le 31 septembre 2021

- *L'acte notarié sera dressé par devant l'étude de Me KESSELER à Pétange au plus tard trois mois après réception du cadastre vertical.*

*En cas de résiliation unilatérale par une des parties ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit (**exception faite pour les conditions suspensives**), celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé. »*

invite Maître Daniel PHONG à conclure par conclusions récapitulatives adaptées jusqu'au **19 septembre 2025** ;

invite Maître Sibel DEMIR à conclure par conclusions récapitulatives adaptées jusqu'au **24 octobre 2025** ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens.