

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00099 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, onze juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-06625 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 26 juillet 2024,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., établi à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prredit exploit REYTER,

comparant par Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 15 octobre 2024.

Maître Marc LENTZ n'a pas conclu.

Vu l'ordonnance de clôture du 24 janvier 2025.

Vu l'assignation de Maître POOS, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 28 février 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier en date du 26 juillet 2024, SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à **PERSONNE1.)** à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- principalement, voir dire qu'en application des articles 1582 et suivants du Code civil, il y a eu vente :
 - à titre principal, en date du 13 mai 2016, correspondant à la date de la convention signée entre la SOCIETE2.) (ci-après désignée : « SOCIETE2.) ») et feu **PERSONNE2.)** et **PERSONNE1.)**, reprise par SOCIETE1.) suivant convention de cession datée du 28 février 2017 ayant pour objet la vente de leur parcelle portant les anciennes

références cadastrales NUMERO2.) (devenue par la suite : NUMERO3.), puis divisée en deux parcelles : NUMERO4.) et NUMERO5.)) située à L-ADRESSE3.),

- sinon, à titre subsidiaire, en date du 20 juin 2018, correspondant à la date de signature du contrat de réservation du 20 juin 2018 et plus précisément l'article 6 intitulé « CLAUSE ADDITIONNELLE » signé entre d'une part SOCIETE1.) et d'autre part, PERSONNE1.) et feu PERSONNE2.),
 - sinon, à titre plus subsidiaire, en date du 13 septembre 2018, correspondant à la date de signature de l'acte notarié entre d'une part SOCIETE1.), et d'autre part, PERSONNE1.) et feu PERSONNE2.) portant sur la vente d'une maison d'habitation située à ADRESSE3.), inscrite sous le no cadastral NUMERO4.), contenant 4 ares 89 centiares et qui aurait dû intégrer et indiquer comme objet de vente, la parcelle inscrite sous le no cadastral NUMERO5.) (souligné par le Tribunal),
- dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.) et aura les mêmes effets qu'un acte notarié de vente,
- par conséquent,
- voir ordonner en application de l'article 1184 du Code civil, l'exécution forcée de la convention signée en date du 13 mai 2016 entre SOCIETE2.) et feu PERSONNE2.) et PERSONNE1.), reprise par SOCIETE1.) suivant convention de cession du 28 février 2017 ayant pour objet la vente de leur parcelle et portant les anciennes références cadastrales : NUMERO2.) (devenues par la suite : NUMERO3.), puis divisée en deux parcelles : NUMERO4.) et NUMERO5.)), étant précisé que la demande en exécution forcée se limite uniquement à la parcelle inscrite sous le no cadastral : NUMERO5.),
 - voir ordonner la transcription du dispositif du jugement à intervenir au Bureau de Conservation des Hypothèques en conformité avec les dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers,

- subsidiairement, et pour autant que la vente conclue entre parties ne pouvait être exécutée ou si pour une raison quelconque le Tribunal devait arriver à la conclusion que la vente ne peut être constatée par jugement, voir condamner la partie défenderesse à lui payer à titre de dommages et intérêts la somme de 100.000 euros en raison du préjudice subi,

voir dire que cette somme sera majorée des intérêts au taux légal à compter du jour de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 6.893,79 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,
- voir condamner la partie assignée à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros,
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution,
- voir condamner la partie assignée à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Yasmine POOS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS

À l'appui de ses prétentions, **SOCIETE1.)** fait exposer qu'en vertu d'une convention du 13 mai 2016, PERSONNE1.) et feu PERSONNE2.) se seraient engagés envers SOCIETE2.) à procéder à la vente de leur parcelle sise à L-ADRESSE3.), inscrite sous le no cadastral NUMERO2.), en contrepartie d'un appartement de 85 m² et d'emplacement extérieur.

SOCIETE1.) aurait repris les engagements de SOCIETE2.) à l'égard de PERSONNE1.) et de feu PERSONNE2.) et notamment l'engagement formel de ces derniers de procéder à la vente de leur parcelle inscrite sous le no cadastral NUMERO2.).

En date du 20 juin 2NUMERO7.)8, un contrat de réservation aurait été conclu entre SOCIETE1.), en sa qualité de réservant, et PERSONNE1.) et feu PERSONNE2.) en leur qualité de réservataires. En vertu dudit contrat, SOCIETE1.) se serait engagée à réaliser un immeuble comprenant des surfaces de logement sur la parcelle cadastrée no NUMERO3.) (anciennement NUMERO2.) et NUMERO10.)) et à réserver en propriété privative un

appartement référencée « lot no 01 » et en copropriété indivise une partie du terrain. Ledit contrat de réservation stipulerait que la validité du contrat est liée à l'échange du bien défini à l'article 1 du contrat et du terrain inscrit sous le no cadastral NUMERO2.).

La parcelle inscrite sous le no cadastral NUMERO2.) aurait été modifiée et serait devenue le no NUMERO3.). Cette parcelle no NUMERO3.) aurait par la suite été divisée en deux parcelles inscrites au cadastre sous les nos NUMERO4.) et NUMERO5.).

Dans l'acte de vente, dressé en date du 13 septembre 2018 en continuité des engagements respectifs des parties, la parcelle inscrite sous le no cadastral NUMERO5.) aurait cependant été omise.

Malgré courrier et sommation de passer acte lui adressés courant de l'année 2024, PERSONNE1.), dont il se serait avéré que l'époux est décédé en 2021, n'aurait réservé aucune suite et ne se serait pas présentée à l'étude du notaire, lequel aurait, en conséquence, établi un procès-verbal de non-comparution.

SOCIETE1.) demande dès lors sur base de l'article 1184 du Code civil l'exécution forcée des accords entre parties en ce qui concerne la parcelle omise.

PERSONNE1.) n'a pas conclu alors que selon ordonnance de mise en état simplifiée du 15 octobre 2024, elle disposait d'un délai de trois mois à compter de ladite ordonnance pour répondre à l'assignation de SOCIETE1.).

La clôture de l'instruction a été prononcée en date du 24 janvier 2025.

Tel que relevé, l'affaire a été prise en délibéré le 28 février 2025.

Par courrier de son mandataire en date du 24 mars 2025, **PERSONNE1.)** a transmis une copie d'un certificat médical émis en date du 19 mars 2025 par le docteur PERSONNE3.), médecin généraliste. Elle a fait valoir que son état de santé ne lui permettait pas de prendre contact avec son avocat en vue de la préparation du dossier. Elle a, en conséquence, sollicité la révocation de l'ordonnance de clôture précitée sur le fondement de l'article 224 du Nouveau Code de procédure civile et l'émission d'un nouvel échéancier de mise en état simplifiée pour lui permettre de conclure.

Par courrier de son mandataire du même jour, **SOCIETE1.)** a indiqué qu'elle s'opposait à la demande de révocation de l'ordonnance de clôture et à la rupture du délibéré.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande de PERSONNE1.) en révocation de l'ordonnance de clôture

PERSONNE1.) demande la révocation de l'ordonnance de clôture du 24 janvier 2025 au motif qu'elle aurait souffert de problèmes de santé et d'un état dépressif et qu'elle ne serait plus arrivée à s'occuper de son affaire et de prendre contact avec son avocat.

Il y a lieu de relever que conformément à l'article 222-2 (3) et (7) du Nouveau Code de procédure civile relatif à la procédure de mise en état simplifiée, les délais sont prévus à peine de forclusion.

Force est de constater que Maître Marc LENTZ n'a pas conclu endéans le délai lui imparti.

Force est également de constater que Maître Marc LENTZ n'a pas formulé de demande en prorogation au plus tard huit jours avant l'expiration de ce délai, conformément à l'article 222-2 (4) du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à ce qui précède, une révocation de l'ordonnance de clôture du 24 janvier 2024 n'est pas justifiée et la demande de PERSONNE1.) est partant à rejeter.

Quant à la demande de SOCIETE1.) en rectification d'omission

SOCIETE1.) fait état d'une omission dans l'acte de vente du 13 septembre 2018 dressé par-devant Maître Jacques KESSELER en ce qu'il n'inclurait pas la parcelle inscrite sous le no cadastral NUMERO5.) qui aurait néanmoins fait partie des accords entre parties.

Le litige concerne donc une action en rectification pour cause d'erreur matérielle d'un acte notarié.

Il est admis qu'on peut faire reconnaître l'existence d'une erreur matérielle contenue dans un acte authentique et, mieux, obtenir sa rectification sans inscription de faux (cf. Jurisclasseur de Droit civil, vo Contrats et obligations sub art. 1317 à 1320 no. 149 et les références y citées).

Force est de constater que la preuve de l'erreur matérielle, qui échappe à l'inscription de faux, n'est pas libre pour autant. Elle se trouve régie par le droit commun de la preuve contre le contenu aux actes, spécialement, au moins pour les parties par l'article 1341 du Code civil. À l'écrit normalement nécessaire, témoignages et présomptions ne peuvent, en principe, se substituer qu'en cas de commencement de preuve par écrit. Celui-ci peut être constitué par l'acte sous seing privé établi préalablement à l'acte authentique (cf. Jurisclasseur de Droit Civil loc.cit. n° 150).

Il se peut aussi que l'acte lui-même permette de s'apercevoir d'une erreur matérielle. On peut alors, sans condition particulière, compléter les soupçons qu'il a fait naître par des témoignages et présomptions. L'acte n'est pas pour autant analysé comme un commencement de preuve par écrit. L'explication est qu'il ne s'agit que de l'interpréter (cf. Jurisclasseur de Droit Civil loc. Cit no 151).

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier ce qui suit :

- Par convention du 13 mai 2016, PERSONNE1.) et feu PERSONNE2.) se sont engagés envers SOCIETE2.) à mettre à sa disposition leur maison d'habitation sise au ADRESSE3.), inscrite sous le no cadastral NUMERO2.) afin d'y construire une résidence de huit appartements. SOCIETE2.) s'est engagée à céder un appartement de 80 et 85 m² suivant plans annexés à ladite convention et un emplacement extérieur.
- Par convention conclue en date du 28 février 2017, SOCIETE1.) a repris le « compromis » portant sur ladite parcelle no NUMERO2.) et sur une parcelle no NUMERO8.).
- En date du 20 juin 2018, SOCIETE1.), PERSONNE1.) et feu PERSONNE2.) ont conclu un contrat de réservation pour le terrain inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE3.) », sous les nos cadastraux NUMERO3.) et NUMERO6.). SOCIETE1.) s'est engagée à réserver à PERSONNE1.) et feu PERSONNE2.) un appartement avec emplacement de parking « intérieur » suivant spécifications figurant au contrat.

L'article 6 intitulé « *CLAUSE ADDITIONNELLE* » stipule que la validité du contrat de réservation est liée à l'échange de l'appartement avec emplacement intérieur et du terrain inscrit au cadastre de la Commune de de ADRESSE4.), section A de ADRESSE3.), lieu-dit ADRESSE3.) » sous les nos cadastraux NUMERO2.).

- Par acte de vente en état futur d'achèvement du 13 septembre 2018, SOCIETE1.) a vendu en état futur d'achèvement à PERSONNE2.) un appartement et un emplacement extérieur pour un prix de 452.429,51 euros sur les parcelles NUMERO4.) et NUMERO9.). L'acte en question renseigne sous la rubrique « *ORIGINE DE PROPRIÉTÉ* » que les biens immobiliers appartiennent à SOCIETE1.) « *pour les avoir acquis comme suit : Le numéro NUMERO4.) aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire instrumentant, en date de ce jour, avant les présentes en cours de formalisation. Le numéro NUMERO9.) (ancien numéro NUMERO6.) aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean SECKLER, notaire de résidence à Junglinster en date du 3 avril 2017, numéroNUMERO11.) de son répertoire, transcrit au deuxième bureau des hypothèques à Luxembourg, le 13 avril 2017, volume NUMERO12.), numéroNUMERO13.)* » (souligné par le Tribunal).

Le Tribunal constate que SOCIETE1.) n'a pas versé en cause ledit acte de vente relative à la parcelle prémentionnée NUMERO4.) lequel serait sujet d'une omission en ce qui concerne la parcelle inscrite sous le no cadastral NUMERO5.), de sorte qu'il y a lieu d'y remédier et de l'inviter à ce faire dans les meilleurs délais. Il va en effet de soi que le Tribunal ne saurait prononcer une rectification ou autre d'un acte qui ne lui est actuellement pas soumis.

Force est également de constater que SOCIETE1.) n'a pas versé en cause des pièces officielles permettant de retracer les différentes modifications cadastrales évoquées.

Il lui appartient également de remédier à cette insuffisance en produisant les éléments requis.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la pure forme,

dit qu'il n'y a pas lieu à révocation de l'ordonnance de clôture du 24 janvier 2025,

avant tout autre progrès en cause,

invite la SOCIETE1.) à verser au Tribunal les documents suivants :

- l'acte de vente du 13 septembre 2018 relatif à la parcelle inscrite sous le numéro de cadastre NUMERO4.),
- les documents officiels relatifs aux différentes modifications cadastrales évoquées,

réserve le surplus,

tient l'affaire en suspens