

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00152

Audience publique du mercredi, dix-huit juin deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-02986 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), pâtissière, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 22 mars 2023,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant unique PERSONNE2.) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit REYTER,

comparaissant par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Foetz.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 23 avril 2025.

Les mandataires des parties ont été informés dans l'ordonnance de clôture de la fixation de la présente affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 7 mai 2025.

Aucun des mandataires n'a sollicité à plaider oralement et ils ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 mai 2025.

Faits

Par acte notarié de vente du 31 mai 2022, dressé par devant le notaire Henri HELLINCKX, PERSONNE1.) a acquis auprès de la société SOCIETE1.) SARL un immeuble sis à ADRESSE3.) au prix de 1.025.000 EUR.

Procédure

Par assignation du 22 mars 2023, PERSONNE1.) a fait comparaître la société SOCIETE1.) SARL devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Prétentions et moyens des parties

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées. »

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusion.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, PERSONNE1.) a notifié des conclusions de synthèse le 26 mars 2025.

La société SOCIETE1.) SARL a notifié des conclusions de synthèse en date du 10 mars 2025.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

Par conclusions de synthèse du 26 mars 2025, **PERSONNE1.)** demande à titre principal à voir dire que l'acte notarié de vente du 31 mai 2022 est nul sur base de l'article 1116 du Code civil et à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui restituer le montant de 1.025.000 EUR du chef du prix de vente, avec les intérêts légaux à partir du jour de la vente sinon à partir de la mise en demeure du 24 février 2023 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

En outre, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer :

- le montant de 29.981,25 EUR du chef du montant versé à l'agence immobilière en date du 24 mai 2022, avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 87.350,16 EUR du chef de frais dus au titre de l'acte (notaire, enregistrement, transcription...), avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 10.000 EUR du chef de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 25.000 EUR correspondant au temps passé par elle pour procéder au nettoyage de l'immeuble pour éviter qu'il ne dépérisse, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 600.000 EUR correspondant à la perte de chance de pouvoir réaliser une plus-value dans le suivi de la rénovation à entreprendre sur base des plans fournis par la société SOCIETE1.) SARL et/ou la perte de chance de pouvoir investir le montant de un million d'euros et d'en tirer des intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande, sur base de l'article 1110 du Code civil, à voir dire que l'acte de vente notarié du 31 mai 2022 est nul.

Elle demande à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui restituer le montant de 1.025.000 EUR du chef du prix de vente, avec les intérêts légaux à partir du jour de la vente sinon à partir de la mise en demeure du 24 février 2023 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

En outre, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer :

- le montant de 29.981,25 EUR du chef du montant versé à l'agence immobilière en date du 24 mai 2022. avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 87.350,16 EUR du chef de frais dus au titre de l'acte (notaire, enregistrement, transcription...), avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 10.000 EUR du chef de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 25.000 EUR correspondant au temps passé par elle pour procéder au nettoyage de l'immeuble pour éviter qu'il ne dépérisse, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 600.000 EUR correspondant à la perte de chance de pouvoir réaliser une plus-value dans le suivi de la rénovation à entreprendre sur base des plans fournis par la société SOCIETE1.) SARL et/ou la perte de chance de pouvoir investir le montant de un million d'euros et d'en tirer des intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir constater le défaut de délivrance et à voir ordonner la résolution de la vente conclue entre parties.

Elle demande à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui restituer le montant de 1.025.000 EUR du chef du prix de vente, avec les intérêts légaux à partir du jour de la vente sinon à partir de la mise en demeure du 24 février 2023 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

En outre, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer :

- le montant de 29.981,25 EUR du chef du montant versé à l'agence immobilière en date du 24 mai 2022, avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 87.350,16 EUR du chef de frais dus au titre de l'acte (notaire, enregistrement, transcription...), avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 10.000 EUR du chef de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,

- le montant de 25.000 EUR correspondant au temps passé par elle pour procéder au nettoyage de l'immeuble pour éviter qu'il ne dépérisse, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 600.000 EUR correspondant à la perte de chance de pouvoir réaliser une plus-value dans le suivi de la rénovation à entreprendre sur base des plans fournis par la société SOCIETE1.) SARL et/ou la perte de chance de pouvoir investir le montant de un million d'euros et d'en tirer des intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande à voir dire que l'acte de vente notarié du 31 mai 2022 est résolu conformément à l'article 1184 du Code civil.

Elle demande à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui restituer le montant de 1.025.000 EUR du chef du prix de vente, avec les intérêts légaux à partir du jour de la vente sinon à partir de la mise en demeure du 24 février 2023 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

En outre, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer :

- le montant de 29.981,25 EUR du chef du montant versé à l'agence immobilière en date du 24 mai 2022, avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 87.350,16 EUR du chef de frais dus au titre de l'acte (notaire, enregistrement, transcription...), avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 10.000 EUR du chef de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 25.000 EUR correspondant au temps passé par elle pour procéder au nettoyage de l'immeuble pour éviter qu'il ne dépérisse, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 600.000 EUR correspondant à la perte de chance de pouvoir réaliser une plus-value dans le suivi de la rénovation à entreprendre sur base des plans fournis par la société SOCIETE1.) SARL et/ou la perte de chance de pouvoir investir le montant de un million d'euros et d'en tirer des intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde.

A titre tout à fait subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir constater la présence de vices cachés affectant l'immeuble vendu et elle demande à voir ordonner la résolution de la vente conclue entre parties aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) SARL.

Elle demande à voir condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui restituer le montant de 1.025.000 EUR du chef du prix de vente, avec les intérêts légaux à partir du jour de la

vente sinon à partir de la mise en demeure du 24 février 2023 sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

En outre, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer :

- le montant de 29.981,25 EUR du chef du montant versé à l'agence immobilière en date du 24 mai 2022, avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 87.350,16 EUR du chef de frais dus au titre de l'acte (notaire, enregistrement, transcription...), avec les intérêts légaux à partir de la date de la facture, sinon du décaissement sinon de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 10.000 EUR du chef de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 25.000 EUR correspondant au temps passé par elle pour procéder au nettoyage de l'immeuble pour éviter qu'il ne dépérisse, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde,
- le montant de 600.000 EUR correspondant à la perte de chance de pouvoir réaliser une plus-value dans le suivi de la rénovation à entreprendre sur base des plans fournis par la société SOCIETE1.) SARL et/ou la perte de chance de pouvoir investir le montant de un million d'euros et d'en tirer des intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde.

En tout état de cause, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer le montant de 5.000 EUR + p.m. sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil du chef des frais et honoraires d'avocat exposés, avec les intérêts légaux à partir des décaissements sinon à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde sinon à voir condamner la partie adverse à lui payer une indemnité de procédure de 3.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En dernier lieu, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'après l'achat du bien, elle a découvert avec stupeur que le sous-sol de l'immeuble abritait la cave de la voisine et que cette cave empêche toute exploitation du sous-sol de l'immeuble, objet de la vente du 31 mai 2022.

PERSONNE1.) reproche à la partie adverse de ne pas l'avoir informée de l'existence de la cave et de l'indisponibilité du sous-sol, mais de lui avoir fourni au contraire avant la vente un plan établi par son architecte indiquant clairement que le sous-sol de l'immeuble était vierge de toute construction externe.

Par conclusions de synthèse du 10 mars 2025, la société **SOCIETE1.) SARL** conclut au rejet de la demande d'PERSONNE1.) au motif que la vente portait une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances.

Contestant qu'elle ait vendu un projet autorisé pour trois appartements, la société SOCIETE1.) SARL renvoie à l'acte notarié du 31 mai 2022 qui fait état d'une habitation déjà existante et non pas d'un projet autorisé pour trois appartements et qui indique que PERSONNE1.) prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouve.

Elle verse en cause une attestation testimoniale de PERSONNE3.) afin d'établir sa version des faits.

Finalement, la société SOCIETE1.) SARL demande la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Motifs de la décision

- L'applicabilité de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers

L'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers dispose : « Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'art. 15 (...) ».

La fin de non-procéder qui résulte du défaut de publication de la demande en annulation d'un acte transcrit telle que préconisée par l'article 17 de la loi de 1905 est d'ordre public ; elle peut donc être invoquée en tout état de cause et doit même être suppléée d'office par le tribunal.

L'inscription en marge de l'acte transcrit de toute demande en annulation ou en révocation de cet acte, constitue une mesure de protection des tiers et elle a pour objet d'avertir les tiers qu'une demande en justice menace l'existence d'un acte transcrit conformément à la loi, qui présente toutes les apparences de la régularité.

La disposition de l'article 17 précité s'applique à toute demande qui tend à faire prononcer l'annulation ou la révocation de droits résultant d'actes soumis à transcription.

En l'occurrence, PERSONNE1.) demande à titre principal à voir dire que l'acte notarié de vente du 31 mai 2022 est nul sur base de l'article 1116 du Code civil et à titre subsidiaire, elle invoque l'article 1110 du Code civil afin de voir déclarer nul l'acte notarié du 31 mai 2022.

A titre plus subsidiaire, elle demande aussi la résolution de cet acte notarié.

L'acte notarié de vente du 31 mai 2022 dressé par devant le notaire Henri HELLINCKX portant sur la vente par la société SOCIETE1.) SARL à PERSONNE1.) d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.) constitue un acte transcrit au sens de l'article 17 précité.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'assignation du 22 mars 2023 ait été transcrite conformément à l'article 17 précité.

Aux termes de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, l'ordonnance de clôture ne peut être révoquée que s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue.

Il y a lieu, en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, avant tout autre progrès en cause, de révoquer l'ordonnance de clôture du 23 avril 2025 et d'inviter PERSONNE1.) à justifier que la transcription prévue à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers a été faite concernant l'acte notarié de vente du 31 mai 2022.

Il y a lieu de réserver le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

avant tout autre progrès en cause, prononce, par application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, la révocation de l'ordonnance de clôture du 23 avril 2025 et invite PERSONNE1.) à justifier que la transcription prévue à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers a été faite concernant l'acte notarié de vente du 31 mai 2022,

fixe l'affaire à l'audience du mercredi, 17 septembre 2025 à 9h00, salle TL.3.06 du bâtiment TL de la Cité Judiciaire, pour clôture de l'instruction et pour prise en délibéré,

réserve le surplus des demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.

