Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00043

Numéro du rôle TAD-2025-00948

Audience publique du mardi, 10 mars 2026.

Composition:

Malou THEIS,	Président,
Lexie BREUSKIN,	1er Vice-Président,
Cathy HOFFMANN	Attachée de justice déléguée,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

E N T R E

PERSONNE1.) dit PERSONNE1.), ouvrier de l'Etat, né à ADRESSE1.) le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 8 juillet 2025 ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

ET

PERSONNE2.), sans état actuel connu, née le DATE2.), demeurant à L-ADRESSE3.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER ;

laissant défaut.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de mise en état simplifiée du 27 janvier 2026.

Vu l'ordonnance de clôture du 27 janvier 2026.

Par exploit d'huissier de justice du 8 juillet 2025, PERSONNE1.) dit PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile, pour voir

Principalement

constater et dire qu'il y a vente parfaite entre les parties et que le droit de propriété des parcelles reprises dans l'assignation est passé à la partie requérante, à savoir le droit de propriété sur les parcelles suivantes :

Commune d'Useldange, section B d'Useldange

- Numéro NUMERO7.), lieu-dit : « ADRESSE4.) », pré, contenant 89 ares et 70 centiares
- Numéro 1190, même lieu-dit, terre labourable, contenant 67 ares et 30 centiares
- NuméroNUMERO4.), lieu-dit : « ADRESSE5.) », pré, contenant 10 ares 30 centiares
- NuméroNUMERO5.)/2022, même lieu-dit, pré, contenant 38 ares 80 centiares
- NuméroNUMERO5.)/2023, même lieu-dit, terre labourable, contenant 28 ares 10 centiares
- 2/24 en pleine propriété du numéro NUMERO11.), même lieu-dit, chemin d'exploitation, contenant 4 ares 20 centiares

dire que le jugement à intervenir tient lieu d'acte authentique de vente et en ordonner la transcription au bureau de la conservation des hypothèques conformément à la loi du 25 septembre 1905

Subsidiairement

ordonner la signature de l'acte notarié de vente devant Madame le Notaire SCHWACHTGEN dans un délai de 15 jours à partir de la signification du jugement à intervenir,

enjoindre à la partie assignée de procéder à cette signature dans le même délai, et ceci sous peine d'astreinte de 100.-euros par jour de retard,

Plus subsidiairement encore

condamner la partie assignée au paiement de la clause pénale telle que prévue dans le compromis de vente (10% de 87.952,50 € soit 8.795,25 €) à augmenter des intérêts légaux à partir de la sommation de passer acte (8 mai 2025), sinon à partir de la présente demande en justice,

en tout état de cause

condamner la partie assignée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

condamner la partie assignée à tous les frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) expose à l'appui de sa demande qu'un compromis de vente aurait été signé entre parties le 13 juin 2024 par lequel il se serait porté acquéreur des parcelles inscrites au cadastre de la commune d'Useldange, section B d'Useldange, plus amplement désignées dans son exploit d'assignation, ce au prix de vente de 375 euros par are. Ce compromis aurait été enregistré le 17 juin 2024 sous la relation DAC/NUMERO6.).

PERSONNE2.) n'aurait cependant pas réagi aux sollicitations du notaire Joëlle SCHWACHTGEN qu'il avait mandaté pour procéder aux démarches nécessaires en vue de la passation de l'acte notarié.

Par acte d'huissier du 8 mai 2025, il aurait fait signifier à PERSONNE2.) une sommation de se présenter en l'étude du notaire pour signer l'acte de vente notarié à la date du 28 mai 2025, à 10.00 heures. A cette date, le notaire Joëlle SCHWACHTGEN aurait dressé un procès-verbal de non-comparution, alors que PERSONNE2.) ne se serait pas présentée.

PERSONNE1.) base sa demande sur les articles 1134, 1583 et 1589 du code civil pour dire qu'il y a eu vente des terrains entre PERSONNE2.) et lui-même au jour de la signature du compromis de vente, constatant leur accord réciproque sur l'objet et le prix, et ce même si le transfert de propriété n'a pas encore pu être acté devant notaire compte tenu du refus de la partie venderesse de passer l'acte.

Le requérant demande, principalement, de lui accorder la vente des immeubles renseignés dans le dispositif de sa demande introductive d'instance, le jugement tenant lieu d'acte, sinon, à titre subsidiaire, d'ordonner la signature de l'acte notarié de vente dans un délai de 15 jours à compter de la signification du jugement, sous peine d'astreinte, sinon à titre encore plus subsidiaire, de condamner la partie assignée au paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente.

PERSONNE2.), bien que régulièrement assignée, n'a pas comparu par ministère d'avocat à la Cour. Il sera statué par défaut à son encontre conformément à l'article 79 alinéa 1er du Nouveau code de procédure civile, l'exploit introductif ne lui ayant pas été signifié à personne.

Motifs de la décision

Aux termes de l'article 78, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur « *[…] ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

En vertu de cette disposition, il appartient dès lors au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit, puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande et la loi soumet d'office au juge tous les moyens

qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (en ce sens Cass. civ. 2e, 20 mars 2003, pourvoi n°01-03218, Bull.2003 II, n°71, p.62 ; JCP 2003, II, 101150, p.1681 ; Cass. civ. 2e, 16 octobre 2003, pourvoi n°02-17049 ; Bull. civ. II, n°309, p.252 ; D.2003, Inf. rap. 2670).
Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où la PERSONNE2.) n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande de PERSONNE1.) sera analysée.

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est recevable en la pure forme.

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En application de ces principes directeurs, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve des actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions.

La demande de PERSONNE1.) porte sur cinq parcelles référencées sous les numéros cadastraux 1189/NUMERO2.), NUMERO8.),NUMERO5.)/2022 et NUMERO10.), plus amplement désignées dans l'acte d'assignation, respectivement sur la quote-part indivise appartenant à PERSONNE2.) de la parcelle cadastrale n°1256/2025.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de prouver qu'il a acquis les parcelles cadastrales dont il revendique être le propriétaire.

La partie demanderesse se fonde notamment sur un compromis de vente du 13 juin 2024, un relevé parcellaire du 2 juillet 2025 et un extrait cadastral du 25 juillet 2025, une signification-sommation de passer acte notarié du 8 mai 2025 et un procès-verbal de non-comparution du 28 mai 2025.

Aux termes de l'article 1583 du code civil, la vente « *est parfaite entre les parties, (…), dès qu'on est convenu de la chose et du prix, (…)* », qui sont les éléments constitutifs de la vente. Or, pour qu'une chose puisse être valablement vendue, plusieurs conditions doivent être réunies, qui résultent tant du droit des obligations que des textes propres à la vente. Ces conditions ont trait à la détermination de la chose, à l'existence de celle-ci, à son aliénabilité, et enfin, à la propriété du vendeur sur la chose.

L'exigence de la détermination de la chose vendue se déduit de l'article 1129 du code civil, qui s'impose à tous les contrats.

Pour que la condition concernant la détermination de l'objet soit établie, il faut que l'on sache de façon certaine sur quoi l'on contracte, et par voie de conséquence, ce qui sera dû.

L’objet de l’obligation doit donc être suffisamment déterminé ou déterminable (C. civ., art. 1163, al. 2). Il ne peut pas y avoir contrat si l’on ne sait pas à quoi le débiteur s’est engagé ou si l’on n’a pas les moyens de le savoir. C’est une « nécessité structurelle » (M. Fabre-Magnan, Droit des obligations, 1. Contrat et engagement unilatéral : PUF, 7e éd., 2024, n° 613) (cf. JurisClasseur civil code, Art. 1162 à 1171 - Fasc. 30 : contrat, mise à jour sept. 2025, n° 28).

A défaut d’une telle détermination de son objet, la vente est nulle. La nullité encourue est une nullité absolue, dans la mesure où le contrat est alors dépourvu d’un élément essentiel et la jurisprudence tend, en pareil cas, à considérer que l’acte n’a pas d’existence légale (cf. Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, V° Vente : formation, mise à jour déc. 2025, n° 281 ; Cour d’appel, 30 janvier 2019, n° 44771 du rôle ; Cour d’appel, 15 juin 2021, arrêt n° 78/21, numéro CAL-2020-00579 du rôle).

Si l’objet de la prestation est un corps certain, il doit être précisé dans son individualité, car une désignation insuffisante, susceptible de provoquer un malentendu, ferait obstacle à l’accord de volontés. De manière plus générale, la désignation de la chose devra être d’autant plus précise que les spécificités techniques du bien rendent impossible sa définition à partir d’indications sommaires ou approximatives. Dans un tel cas, cependant, la référence à une norme peut être suffisante. Une jurisprudence constante admet d’ailleurs la validité du contrat lorsque le corps certain est déterminable au regard des termes de la convention ou des circonstances de la cause. Est ainsi suffisamment déterminée une parcelle précisément désignée, le vendeur s’en remettant par avance au choix des acquéreurs quant à la délimitation exacte du terrain vendu (Cass. 3e civ., 15 févr. 1984, n° 82-15.465 : Bull. civ. III, n° 41. - V. aussi, Cass. 3e civ., 2 juill. 1997, n° 95-18.303 : JurisData n° 1997-003147 ; Bull. civ. III, n° 162) (cf. JurisClasseur, op. cit. n° 32).

Dans la vente immobilière, la précision avec laquelle le bien vendu doit être désigné contribue à faciliter la détermination de celui-ci. En effet, les règles de la publicité foncière obligent le rédacteur de l’acte à indiquer la nature, la situation, la contenance et la désignation cadastrale de l’immeuble vendu (cf. Encyclopédie Dalloz, op. cit., n° 284).

En l’espèce, l’objet de la vente est spécifié comme suit dans le compromis de vente du 13 juin 2024 :

« *La « partie venderesse » est propriétaire des parcelles immobilières inscrites au cadastre ~~comme suit~~ : COMMUNE USELDANGE*
section B USELDANGE
(terres labourables etc)
dont seule Madame PERSONNE2.)
est propriétaire (I 432 ares)
pour acte notarié du 3 avril 1985
(propriétaire suivant contrat de mariage du 15.11.1984)
Les objets sont vendus dans leur état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou non dont il peut être avantagé et grevé. »

Ledit compromis est signé tant par PERSONNE1.) que par PERSONNE2.), étant relevé qu'à coté de sa signature, cette dernière a ajouté les mentions manuscrites « *sous réserve* » sur la première page du compromis et, sur la deuxième page dudit compromis, « *sous réserve du contrat modificatif de régime matrimonial transcrit le 19 décembre 1984 bureau hypothèques à ADRESSE6.)* ».

Le tribunal constate à la lecture du compromis de vente qu'une désignation cadastrale précise de l'objet vendu fait défaut, alors que les parcelles immobilières sont désignées uniquement par l'indication du nom de la commune (Useldange) et de la section cadastrale (B d'Useldange) à laquelle ils appartiennent, sans précision quant à leur numérotation parcellaire et quant au nombre de parcelles vendues. Concernant la nature des biens et la contenance, il est indiqué sommairement « *terre labourables etc* » et « *I 432 ares* ».

La référence à l'acte notarié de vente du 3 avril 1985 ne permet pas de pallier ce manque de précision dans la désignation des biens immobiliers objets du compromis alors que ladite vente porte sur un total de quatorze parcelles, localisées dans les communes de ADRESSE7.) (actuellement la commune de ADRESSE8.)) et d'Useldange.

Si les parcelles actuellement revendiquées par PERSONNE1.) sur base du compromis de vente du 13 juin 2024 ont certes été, aux termes de l'acte notarié du 3 avril 1985, acquises par les époux PERSONNE3.), du moins partiellement, le tribunal relève que ces parcelles figurent aux points II. – seuls les immeubles 2, 3, 9, 10 et 11 - et IV. du prédit acte, de sorte que l'indication « *I 432 ares* » au compromis de vente n'est pas non plus concluante.

En effet, le bien désigné au point I. dudit acte notarié, d'une contenance de 64 ares et 33 centiares, est situé dans l'ancienne commune de ADRESSE7.) (actuellement la commune de ADRESSE8.)), Section B de ADRESSE9.).

En ce qui concerne la contenance, force est de constater que la surface totale des parcelles revendiquées par PERSONNE1.) suivant l'exploit d'assignation correspond à (89,70 + 67,30 + 10,30 + 38,80 + 28,10 + 2/24 x 4,20 =) 234 ares et 55 centiares, ce qui est en contradiction avec la surface indiquée au compromis de vente de 432 ares.

Le compromis de vente du 13 juin 2024 ne porte par ailleurs aucun renvoi vers un quelconque extrait cadastral permettant d'individualiser les parcelles immobilières formant son objet.

Il appert encore de l'acte de vente notarié du 3 avril 1985 que la propriété de ces parcelles a été acquise par les époux PERSONNE3.) « *verheiratet unter dem Rechtsverhältnis der Universalguter gemeinschaft* », qui ont racheté la quote-part détenue par PERSONNE4.) sur ces biens, l'autre quote-part ayant appartenu à PERSONNE2.) « *um dieselben erworben zu haben teils in der Nachlassenschaft ihrer verstorbenen Eltern, PERSONNE5.) und PERSONNE6.), vorhin naher angegeben sowie teils zufolge Schenkungsurkunde, aufgenommen durch den amtierenden Notar, am 15. November 1984, überschrieben im Hypothekenamte zu Diekirch am 19. Dezember 1984, Band 628 Nummer 45. Herkommend vor Dame PERSONNE6.)* ».

Il s'ensuit qu'aux termes de cet acte, les biens immobiliers étaient détenus au moins pour partie en indivision entre les époux PERSONNE3.).

Le tribunal relève par ailleurs que le notaire Joëlle SCHWACHTGEN, à qui il incombe de vérifier les droits de propriété du vendeur, n'a que partiellement renseigné l'origine de propriété dans le projet d'acte notarié établi par ses soins, lequel indique que « *Originairement, les biens appartenaient aux époux PERSONNE3.) aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Frank MOLITOR, alors notaire de résidence à Redange, en date du 3 avril 1985 »*, puis que « *Monsieur PERSONNE7.) est décédé le DATE3.) à ADRESSE10.), **** ».

Se poserait dès lors en tout état de cause la question de la qualité de propriétaire de PERSONNE2.) au jour de la signature du compromis de vente litigieux, étant rappelé que l'inscription au cadastre ne saurait valoir à elle seule preuve de la propriété (cf. Jurisclasseur civil code, Art. 711 et 712, Fasc. 20 : Action en revendication immobilière, dernière mise à jour février 2015, n° 48).

PERSONNE1.) ne saurait par ailleurs se prévaloir des énonciations de la signification-sommation du 8 mai 2025 et du procès-verbal de non-comparution du 28 mai 2025, dès lors que ces actes ont été rédigés sur ses instructions par l'huissier de justice, respectivement par le notaire mandaté par ses soins.

Il résulte de ce qui précède que l'existence d'un accord des parties portant sur les parcelles sises à d'Useldange, section B d'Useldange,

- NuméroNUMERO1.)/NUMERO2.), lieu-dit : « ADRESSE4.) », pré, contenant 89 ares et 70 centiares
- NuméroNUMERO3.), même lieu-dit, terre labourable, contenant 67 ares et 30 centiares
- NuméroNUMERO4.), lieu-dit : « ADRESSE5.) », pré, contenant 10 ares 30 centiares
- Numéro NUMERO9.), même lieu-dit, pré, contenant 38 ares 80 centiares
- NuméroNUMERO5.)/2023, même lieu-dit, terre labourable, contenant 28 ares 10 centiares
- 2/24 en pleine propriété du numéroNUMERO5.)/2025, même lieu-dit, chemin d'exploitation, contenant 4 ares 20 centiares

ne ressort pas des termes du compromis de vente ou des éléments de la cause.

PERSONNE1.) étant resté en défaut d'établir la vente immobilière alléguée, sa demande est à rejeter pour être non fondée tant en ce qu'elle vise à voir dire la vente parfaite et dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié, qu'en ce qu'elle tend à voir enjoindre à PERSONNE2.) de passer acte notarié.

A titre encore plus subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) au paiement de la clause pénale telle que prévue dans le compromis de vente, soit au montant de 8.795,25 euros à augmenter des intérêts légaux à partir de la sommation de passer acte du 8 mai 2025, sinon à partir de la demande en justice.

Le tribunal rappelle que la clause pénale correspond à une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts dus à la victime en cas d'inexécution de ses obligations contractuelles par son cocontractant.

Parce qu'elle est destinée à assurer l'exécution d'une obligation, la clause pénale est nécessairement une clause accessoire. Elle suppose toujours l'existence d'une obligation principale ; elle ne peut s'envisager en dehors d'un contexte contractuel, d'un rapport préexistant (D. Mazeaud, La notion de clause pénale : LGDJ, 1992, spécialement n° 152, p. 87).

La preuve de l'existence d'une vente n'ayant pas été rapportée, PERSONNE1.) ne saurait pas davantage prospérer dans cette demande pour les mêmes motifs que précédemment développés.

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation, 2 juillet 2015, n° 60/15, numéroNUMERO12.) du registre).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE1.).

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant par défaut à l'encontre de PERSONNE2.),

vu l'ordonnance de mise en état simplifiée du 27 janvier 2026,

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 27 janvier 2026,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** non fondée,

partant, en **déboute**,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) dit PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) dit PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.