

Arrêt N°1/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du quatre janvier deux mille dix-sept.

Numéro 40484 du registre.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;  
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller, et  
Chris ANTONY, greffier assumé.

E n t r e :

1.) la société à responsabilité limitée **SOC.1.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

2.) **A**, retraitée, demeurant à L-(...),

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN de Luxembourg en date du 18 juin 2013,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1.) **B**, salarié,

2.) **C**, salariée,

les deux demeurant à B-(...),

intimés aux fins du prédit exploit REYTER,

comparant par Maître Patrice MBONYUMUTWA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## **LA COUR D'APPEL:**

Suivant compromis de vente du 14 octobre 2010, A a vendu aux époux B et C une maison d'habitation sise à Luxembourg-Neudorf. La société à responsabilité limitée SOC.1. (ci-après la société SOC.1.) a signé ledit compromis en qualité d'agent immobilier. Le compromis était conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par les acquéreurs. Les époux B-C ne s'étant pas présentés pour signer l'acte notarié de vente, A et la société SOC.1. les ont assignés aux fins de voir prononcer la résolution, sinon la résiliation du compromis aux torts des acquéreurs et aux fins de les voir condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à payer à A la somme de 49.000 euros, outre les intérêts, au titre d'une clause pénale, ainsi que les frais de notaire, et à payer à la société SOC.1. à titre de commission d'agence la somme de 10.800 euros, outre les intérêts.

Par jugement du 28 mai 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg s'est déclaré territorialement incompétent pour connaître de la demande en retenant que l'obligation qui sert de base à l'action judiciaire est constituée par le paiement de l'indemnité prévue à la clause pénale, que le compromis de vente est régi par la loi luxembourgeoise dès lors qu'il présente les liens les plus étroits avec le Luxembourg où est situé l'immeuble et où la partie venderesse a son domicile, qu'en application de l'article 1247 du code civil, le paiement étant quérable, l'obligation doit être exécutée en Belgique, pays dans lequel sont domiciliés les défendeurs, de sorte que les tribunaux belges sont compétents pour connaître du litige.

Par exploit d'huissier du 18 juin 2013, A et la société SOC.1. ont régulièrement relevé appel de ce jugement qui ne leur a été signifié que le 21 juin 2013.

Les appelants estiment que les juges de première instance ont fait une application erronée des dispositions du Règlement CE 44/2001 du 22 décembre 2000 sur la compétence judiciaire en matière civile et commerciale (ci-après le Règlement). Ils sont d'avis qu'en application de l'article 5.1 b) du Règlement, s'agissant en l'espèce d'un contrat de vente de marchandises, le lieu d'exécution du contrat est fixé au lieu de livraison, quelle que soit l'obligation servant de base à la demande. L'immeuble, objet de la vente, étant un bien appréciable en argent et susceptible de faire l'objet d'une transaction commerciale, il s'agirait d'une marchandise au sens de la jurisprudence communautaire. En l'espèce, le lieu de livraison des marchandises correspondrait au lieu de situation de

l'immeuble, en l'occurrence le Luxembourg, de sorte que les juridictions luxembourgeoises seraient compétentes pour connaître de la demande.

Par ailleurs, en application de l'article 5.1 a) du Règlement, les personnes domiciliées sur le territoire d'un Etat membre pourraient être attirées devant les juridictions du lieu où l'obligation qui sert de base à la demande a été ou doit être exécutée. En l'espèce, l'obligation qui sert de base à la demande et qui justifie la demande en résolution de la vente et la demande en dommages-intérêts serait l'obligation de passer l'acte notarié de vente, obligation dont le lieu d'exécution est le Luxembourg, de sorte que les tribunaux luxembourgeois seraient encore compétents en application du prédit article 5.1 a) du Règlement. L'obligation servant de base à la demande ne serait pas l'obligation de payer la pénalité, cette obligation ne constituant que la sanction de l'inexécution de l'obligation de passer acte. L'obligation servant de base à la demande ne serait pas davantage l'obligation de payer le prix de vente, celui-ci n'étant payable que le jour de la passation de l'acte et le paiement devant en tout état de cause se faire au Luxembourg.

Les appelants font encore valoir que le litige porte sur des droits réels, sinon mixtes, de sorte qu'en application des articles 22 et 6. 4) du Règlement, les défendeurs pouvaient être valablement attirés devant les tribunaux du lieu de situation de l'immeuble, en l'occurrence les tribunaux luxembourgeois.

Les appelants demandent, dès lors, à voir dire, par réformation du jugement déferé, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, est compétent *ratione loci* pour connaître de la demande et ils demandent à voir renvoyer l'affaire pour continuation devant ce tribunal autrement composé.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce que le tribunal s'est déclaré territorialement incompétent pour connaître de la demande.

L'action se rapporterait à des droits personnels. Pour autant que la demande émane de la société SOC.1., il y aurait lieu à application de l'article 2 du Règlement, dès lors qu'il n'existerait aucune relation contractuelle entre les époux B-C et la société SOC.1. qui avait été mandatée par la venderesse pour trouver un acheteur. Le compromis imposant le paiement de la commission d'agence à la venderesse, il ne contiendrait aucune obligation contractuelle à la charge des acquéreurs envers la société SOC.1.

Les intimés étant domiciliés en Belgique, ce serait à bon droit que le tribunal s'est déclaré territorialement incompétent pour connaître de la

demande de la société SOC.1. en application du prédit article 2 du Règlement.

Pour ce qui est de la demande de A, l'article 5.1 b.) du Règlement, aux termes duquel le lieu d'exécution de l'obligation qui sert de base à la demande est, pour la vente de marchandises, le lieu de livraison de celles-ci, ne serait pas d'application en l'espèce, dès lors que cet article s'appliquerait aux ventes de biens meubles susceptibles de faire l'objet d'importation et d'exportation. Or, tel ne serait pas le cas d'un immeuble.

L'obligation qui sert de base à la demande des appelants, au sens de l'article 5.1 a) du Règlement, serait l'obligation de payer le montant de la clause pénale et de la commission d'agence. S'agissant d'une obligation de paiement, elle s'exécute au domicile du débiteur, de sorte que le tribunal se serait à bon droit déclaré territorialement incompétent.

Les appelants encore estiment être contractuellement liés aux intimés par le compromis signé entre eux qui prévoirait une obligation contractuelle de la partie rétractante, c'est-à-dire de la partie venderesse ou de la partie acquéreuse, à l'égard de la société SOC.1., sinon en tout état de cause la demande de la société SOC.1. serait connexe à celle de A qui, elle, serait de nature contractuelle, de sorte que les tribunaux luxembourgeois seraient compétents pour en connaître en application de l'article 28 du Règlement.

#### *Appréciation de la Cour*

La demande de A et de la société SOC.1. a pour objet la résolution du compromis du 14 octobre 2010 et la condamnation des époux B-C à des dommages-intérêts et à une commission d'agence.

Le litige se mouvant entre des parties domiciliées sur le territoire de deux Etats membres différents de l'Union Européenne, il relève en principe de la règle de compétence telle que définie à l'article 22.1 du Règlement attribuant compétence aux tribunaux de l'Etat dans lequel est situé l'immeuble. Cette disposition, dérogeant aux règles de compétence normale, est cependant d'interprétation restrictive. Il ne suffit pas qu'un droit réel immobilier soit concerné par l'action ou que l'action ait un lien avec un immeuble pour que l'article 22.1 s'applique.

C'est à bon droit, et par une motivation à laquelle la Cour souscrit, que les juges de première instance ont retenu, en se référant à la jurisprudence européenne en la matière, que l'action en résolution d'un contrat de vente d'un immeuble n'est pas une action réelle, mais une action personnelle. Il en est de même des actions mixtes, telles les actions en résolution d'une vente d'immeuble et en dommages-intérêts à la suite du refus du vendeur

de passer acte, actions qui sont exclues des dispositions impératives de l'article 22 du Règlement.

En matière d'action personnelle, l'article 2 du Règlement prévoit que les personnes domiciliées sur le territoire d'un Etat membre sont en principe attirées devant les juridictions de cet Etat.

Le Règlement prévoit cependant des compétences dérogatoires. Ainsi, en matière contractuelle, l'article 5.1 donne compétence au tribunal du lieu où l'obligation qui sert de base à la demande est exécutée.

A noter dès à présent que le for contractuel de l'article 5.1 reste ouvert au demandeur lorsque l'existence même du contrat est controversée entre parties. Il est en effet admis que la compétence du juge saisi pour décider des questions relatives à un contrat inclut celle pour apprécier l'existence des éléments constitutifs du contrat même, une telle appréciation étant indispensable pour permettre à la juridiction saisie de vérifier sa compétence en vertu du Règlement. Il s'en suit que les tribunaux luxembourgeois sont compétents en l'espèce, même si l'existence même du contrat est contestée. Si tel ne devait pas être le cas, les dispositions de l'article 5.1 risqueraient d'être privées de la force juridique, puisqu'il suffirait à l'une des parties d'alléguer que le contrat n'existe pas pour déjouer la règle contenue dans ces dispositions.

Les moyens des intimés ayant trait à l'absence de relations contractuelles entre les époux B-C et la société SOC.1. est à écarter.

C'est encore à juste titre que le tribunal a retenu que l'obligation qui sert de base à la demande, au sens de l'article 5.1 du Règlement, n'est pas forcément l'obligation caractéristique du contrat, mais que c'est l'obligation qui correspond au droit contractuel sur lequel se fonde l'action du demandeur et qu'ils ont retenu que cette obligation consiste en l'espèce dans le paiement des montants prévus à la clause pénale.

Les juges de première instance ont, ensuite, à bon escient décidé que la loi applicable au contrat qui régit l'obligation litigieuse est la loi luxembourgeoise, le compromis de vente présentant les liens les plus étroits avec le Luxembourg où est situé l'immeuble vendu et où la partie venderesse a son domicile. Ils ont de même retenu à raison qu'en application de l'article 1247 du code civil, le paiement étant quérable, l'obligation doit être exécutée en Belgique, lieu du domicile des intimés, de sorte que les juridictions de cet Etat sont compétentes pour connaître du litige.

La décision déférée est partant à confirmer.

Elle est également à confirmer en ce qu'elle a débouté les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure.

Au vu du de la décision à intervenir, les appelants n'obtenant pas gain de cause en instance d'appel, leur demande en octroi d'une indemnité de procédure pour cette instance est à rejeter.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à la charge des intimés la totalité des frais irrépétibles exposés par eux pour leur défense en appel, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

## P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme ;

le déclare non fondé ;

**confirme** le jugement entrepris ;

déboute A et la société à responsabilité limitée SOC.1. de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure;

condamne A et la société à responsabilité limitée SOC.1. à payer à B et C une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel;

condamne A et la société à responsabilité limitée SOC.1. à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.