

Arrêt N°23/18 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du trente et un janvier deux mille dix-huit

Numéro 42613 du registre

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller ;  
Carine FLAMMANG, conseiller, et  
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

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

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 15 janvier 2015,

comparant par Maître Olivier PEUSCET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**la SOC.2**, établie et ayant son siège social à F-(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de (...) sous le numéro (...),

intimée aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Barbara KOOPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant contrat de louage de services du 28 mars 2013, la SOC.2 a chargé la SOC.1 de rechercher un acquéreur et de procéder à la vente du Château (...), y compris ses dépendances et les parcelles y attenantes.

Le contrat qui prévoit, en cas de vente de l'immeuble, le paiement d'une commission de 4% du prix de vente au profit de la SOC.1 a pris cours le 27 mars 2013 pour une durée initiale de six mois, reconductible tacitement, sauf résiliation par lettre recommandée moyennant un préavis d'un mois.

Le contrat précise qu'il est régi par le droit luxembourgeois et que tout litige résultant de l'exécution, de l'interprétation ou de la rupture de la convention relèvera de la compétence exclusive des Cours et Tribunaux de Luxembourg.

Par lettre recommandée du 19 juin 2013, la SOC.2 a résilié le contrat, avec effet immédiat.

Saisi de l'assignation dirigée par la SOC.1 contre la SOC.2 aux fins de la voir condamner à lui payer le montant de 322.048,00 euros au titre de dommages et intérêts du chef de la résiliation abusive du contrat, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 28 novembre 2014, s'est déclaré territorialement compétent pour connaître de la demande, l'a déclarée irrecevable en application de l'article 22, 1 de la loi du 19 décembre 2002 sur le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises (ci-après la loi du 19 décembre 2002) et a condamné la SOC.1 à payer à la SOC.2 une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

De ce jugement, lui signifié le 9 décembre 2014, appel a été régulièrement relevé par la SOC.1 suivant exploit d'huissier du 15 janvier 2015, l'appelante demandant, par réformation du jugement entrepris, à voir condamner la SOC.2 à lui payer le montant de 322.048,00 euros, outre les intérêts légaux ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour les deux instances.

L'appelante demande à voir débouter la SOC.2 de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

A l'appui de son appel la SOC.1 fait valoir que le contrat de louage de services a été valablement conclu, ce au vu de son objet social qui lui permettrait d'intervenir notamment au niveau du conseil et de la promotion immobilière, la validité d'un tel contrat n'étant pas remise en cause par une absence d'autorisation d'établissement.

L'article 22, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi du 19 décembre 2002 ne viserait pas les activités de l'objet social, mais uniquement l'activité commerciale. La seule exigence de la loi tiendrait à l'immatriculation au Registre de commerce et des sociétés indépendamment de l'activité commerciale exercée et seul le défaut d'immatriculation au RCS serait concerné par ledit texte. L'intention du législateur lors de l'introduction de l'article 22, paragraphe 1<sup>er</sup>, de la loi sur le RCS, telle que résultant des travaux parlementaires, corroborerait ce raisonnement.

Quant au fond, la SOC.1 estime que sa demande est à dire fondée sur base de la responsabilité contractuelle de la SOC.2, la résiliation du contrat par celle-ci étant abusive alors que le délai de préavis d'un mois n'a pas été respecté.

La SOC.2 interjette appel incident contre le jugement du 28 novembre 2014 en ce que le tribunal s'est déclaré territorialement compétent et conclut, en ordre subsidiaire, à voir confirmer le jugement entrepris en sollicitant l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,00 euros pour l'instance d'appel.

La SOC.2 estime qu'en application de l'article 22 du règlement CE 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 concernant la compétence judiciaire, la reconnaissance et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale (ci-après le Règlement CE 44/2001), seules les juridictions françaises sont territorialement compétentes pour connaître du litige, étant donné que le contrat conclu entre parties est un mandat de vente d'un bien immobilier et qu'en application de l'article 23 dudit règlement, portant sur la prorogation de compétence, les conventions attributives de juridiction sont sans effet s'il existe une autre juridiction exclusivement compétente, tel le cas en l'espèce. A cela s'ajouterait que la SOC.2 a son siège social en France, de sorte qu'elle aurait dû être assignée devant les juridictions françaises.

En ordre subsidiaire, la SOC.2 estime que c'est à juste titre que le tribunal a favorablement accueilli le moyen d'irrecevabilité de la demande au regard de l'article 22 de la loi du 19 décembre 2002, la SOC.1 n'étant pas immatriculée pour des actes de vente de biens immobiliers réalisés pour les besoins de tiers, l'objet social de la société ne mentionnant pas de tels actes de vente de biens immobiliers.

La question à trancher ne consisterait pas à déterminer si la SOC.1 pouvait conclure le contrat litigieux, respectivement d'en apprécier la validité ou s'il a été exécuté de bonne foi, mais celle de savoir si l'action trouve sa cause dans une activité commerciale pour laquelle

la SOC.1 était immatriculée au moment de l'introduction de sa demande.

En ordre plus subsidiaire, la SOC.2 conclut à la nullité du contrat sur base de l'article 1er de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, pour défaut d'autorisation d'établissement en qualité d'agent immobilier dans le chef de la SOC.1.

A titre encore plus subsidiaire, la SOC.2 conteste la demande de la SOC.1 en son principe et son quantum.

La SOC.1 fait répliquer que c'est à bon escient que le tribunal s'est déclaré compétent territorialement, ce en application de la clause attributive de juridiction, cette clause ne contrevenant pas aux dispositions de l'article 22 du Règlement CE 44/2001, étant donné qu'il s'agit d'un contrat de louage de services et que l'action ne vise que les conditions et conséquences de la rupture du contrat et non pas le bien immobilier lui-même.

La SOC.1 conclut au rejet du moyen de nullité du contrat invoqué par la SOC.2.

#### *Appréciation de la Cour*

Quant à la compétence territoriale, il est rappelé qu'en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, l'article 22, 1, du Règlement CE 44/2001 déclare exclusivement compétents les tribunaux de l'Etat dans lequel est situé l'immeuble, étant observé que comme toute dérogation aux règles de compétence normale, cette disposition est 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, paragraphe 1, s'applique. Il faut que l'action soit fondée sur un droit réel, et non, sauf exception prévue pour les baux d'immeubles, sur un droit personnel.

A noter que la notion de « matière de droits réels immobiliers » doit être entendue suivant son acceptation en droit communautaire, étant donné que si chaque juge national devait interpréter et qualifier les notions juridiques employées dans les normes communautaires suivant sa propre loi, l'uniformité du droit communautaire s'en trouverait affectée.

L'article 22, paragraphe 1, précité, ne s'applique pas à une demande en résiliation d'un compromis de vente portant sur un immeuble situé à l'étranger et en remboursement des montants avancés. Cette disposition ne s'applique pas d'avantage à une demande en

dommages et intérêts à la suite du refus du vendeur d'un immeuble de passer acte. Le concept de droits réels immobiliers est interprété en ce sens qu'il n'englobe pas l'ensemble des actions qui concernent des droits réels immobiliers, mais seulement celles qui tendent à déterminer l'étendue, la consistance, la propriété, la possession d'un bien immobilier ou l'existence d'autres droits réels sur ces biens, et à assurer aux titulaires de ces droits la protection des prérogatives qui sont attachées à leur titre. Il ne suffit donc pas que l'action ait un lien avec un immeuble pour que la susdite disposition citée trouve application.

Etant donné qu'en l'espèce la demande a pour objet l'allocation de dommages et intérêts au titre de la résiliation d'un contrat de louage de services, c'est à bon droit que le tribunal a dit qu'elle constitue une action personnelle et non réelle et que l'article 22, 1, du Règlement CE 44/2001 ne trouve pas à s'appliquer, la circonstance que l'immeuble faisant l'objet du contrat soit situé en France étant sans incidence sur cette conclusion.

C'est dès lors à bon escient que le tribunal a dit que l'article 23,5, du règlement CE 44/2001, disposant que les conventions attributives de juridictions sont sans effet, si les tribunaux à la compétence desquelles elles dérogent sont exclusivement compétents en vertu de l'article 22, ne trouve pas à s'appliquer et a retenu que la clause attributive de juridiction était valable, le litige intéressant une situation présentant un caractère international et les parties étant établies sur le territoire de deux Etats-membres différents.

C'est, partant, à bon droit que le tribunal s'est déclaré territorialement compétent pour connaître de la demande.

Quant à la recevabilité de la demande au regard de l'article 22, 1, de la loi du 19 décembre 2002, il est rappelé que ce texte législatif impose à tous les commerçants, personnes physiques et personnes morales, l'obligation d'être inscrits au registre de leur lieu d'établissement, cette obligation d'inscription procédant d'une règle essentielle à l'organisation et à la surveillance des activités commerciales.

D'un point de vue procédural, cette obligation trouve son prolongement dans l'article 22 de la loi du 19 décembre 2002 qui prévoit que les actions que les commerçants sont amenées à introduire au titre de leur activité commerciale sans être inscrits au registre de commerce et des sociétés au jour de l'introduction de la demande sont frappés d'irrecevabilité.

L'obligation d'inscription au registre de commerce et des sociétés ne s'applique pas seulement à l'existence de la personne morale elle-même et aux différentes informations requises par les articles 3 et 6

de la loi du 19 décembre 2002, mais également aux modifications qui affectent ces informations au cours de la vie de la personne morale, et plus particulièrement celles affectant l'objet social de l'entreprise.

Compte tenu de la spécialité de la personnalité morale, la personne morale ne pouvant agir que dans le cadre strictement circonscrit de l'objet social pour lequel elle a été constituée, il ne suffit pas que la personne morale soit inscrite au registre de commerce et des sociétés, mais il faut que l'acte dont elle poursuit la sanction dans le cadre de son action en justice rentre dans son objet social tel que publié à ce registre. A défaut, cette action est déclarée irrecevable.

Quant à l'objet social de la SOC.1, défini par l'article 2 de ses statuts publiés au Mémorial du 13 février 2008, il est renvoyé aux pages 6 et 7 du jugement entrepris.

C'est à bon escient que le tribunal a retenu que le contrat conclu entre parties porte sur la vente d'un immeuble contre le paiement d'une commission basée sur le prix de vente, alors que l'article 2 des statuts ne renseigne pas que la SOC.1 est autorisée à agir en tant qu'agent immobilier ou à procéder à la vente de biens immobiliers pour le compte de tiers.

C'est encore à bon droit que le tribunal a dit que le deuxième paragraphe de l'article 2 des statuts, disposant que la SOC.1 peut « accomplir (...) tous transferts de propriété immobiliers ou mobiliers » ne signifie pas qu'elle puisse agir en tant qu'agent immobilier ou procéder à la vente de biens immobiliers appartenant à des tiers dont elle reçoit mandat et ne s'étend pas à une activité indépendante de vente immobilière aux fins de rémunération, mais ne concerne que des transferts de propriété immobiliers ou mobiliers pour des besoins personnels.

Dans la mesure où la SOC.1 n'a pas pour objet social la vente d'immeubles pour le compte de tiers et n'établit pas qu'elle ait fait inscrire cette activité au registre de commerce et des sociétés avant l'introduction de son action, c'est partant à bon droit que le tribunal a dit que sa demande encourait l'irrecevabilité par application de l'article 22, paragraphe 1, de la loi modifiée du 19 décembre 2002 sur le registre de commerce et des sociétés.

Tant l'appel principal que l'appel incident ne sont dès lors pas fondés, étant observé que c'est à bon droit que le tribunal a alloué à la SOC.2 une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

Tandis que la demande de la SOC.1 tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à dire non fondée, l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'étant pas donnée, celle formulée par la SOC.2

est à déclarer fondée à concurrence du montant de 1.500,00 euros, étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes exposées non comprises dans les dépens.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en l'état entendu en son rapport,

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

les dit non fondés,

**confirme** le jugement entrepris,

dit non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée par la SOC.1 pour l'instance d'appel,

condamne la SOC.1 à payer à la SOC.2 une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne la SOC.1 aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Barbara Koops, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.