

Arrêt civil

**Audience publique du 21 octobre deux mille neuf**

Numéro 34401 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société à responsabilité limitée A),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 11 septembre 2008,

comparant par Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**B),**

intimé aux fins du susdit exploit THILL du 11 septembre 2008,

n'ayant pas constitué avocat.

**LA COUR DAPPEL :**

Par un écrit intitulé « compromis de vente » du 7 juin 2007, C) et son épouse D) ont vendu, en présence et par l'intermédiaire de l'agence immobilière A), à B), demeurant à Londres et déclarant agir pour la société « Larn Limited », ou toute autre société à déclarer par l'acquéreur, une maison d'habitation sise à Luxembourg, 23, rue Frantz SEIMETZ au prix de 2.250.000.- EUR.

Estimant que la vente serait parfaite et concluant que malgré de nombreuses relances, l'acheteur refuserait de procéder à la passation de l'acte, la société A) IMMOBILERE SARL (ci-après « A ») a assigné B) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour demander la résolution judiciaire du compromis de vente et pour réclamer la somme de 77.625.- EUR représentant 3% du prix de vente augmenté de la TVA.

Par un jugement par défaut du 3 juillet 2008, le tribunal s'est déclaré incompétent pour connaître des demandes, estimant qu'il n'avait pas compétence exclusive pour connaître de la demande en paiement de la clause pénale en application de l'article 22 (1) du Règlement CE n° 44/2001 du Conseil du 22 décembre 2000 (ci-après « le Règlement ») et qu'il n'existait aucun critère de rattachement au Luxembourg au regard de la compétence spéciale de l'article 5 du même Règlement.

De ce jugement, A) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier du 11 septembre 2008.

Elle conclut à la réformation du jugement dont appel et demande à la Cour de constater que le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg était effectivement compétent pour toiser le litige et que la partie intimée est belle et bien redevable du montant de 77.625.- EUR. Elle demande la condamnation de l'intimé à la somme réclamée ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.500.- EUR.

A l'appui de son appel, elle soutient que le tribunal aurait fait une fausse appréciation des articles 22 et 5 du Règlement puisque le présent litige serait un litige en matière contractuelle tel que défini à l'article 5 et que la prestation de service consistant en la mise en relation de parties acheteuse et vendeuse concernant un bien immobilier au Luxembourg et la rédaction d'un compromis de vente constituerait une prestation de service effectuée au Luxembourg.

Par ailleurs, contrairement à l'appréciation des juges de première instance, le paiement aurait dû être fait au Luxembourg en vertu de l'article 1247 du Code civil, sinon en vertu de la localisation du bureau A) tel que mentionnée au contrat.

A la demande de la Cour de préciser en vertu de quelle qualité A) demandait la résolution du contrat avec dommages-intérêts, celle-ci a répondu qu'elle ne demandait pas la résolution et qu'elle agissait en vertu d'une stipulation pour autrui prévue à l'article 1121 du Code civil.

Les parties venderesses et acquéreuse auraient stipulé au profit de A) l'application de la clause pénale en cas de résiliation et de dépassement de la date pour la signature de l'acte dans le chef de l'une d'elles.

L'intimé qui n'a pas été assigné à personne laisse défaut.

L'appelante ne base plus la compétence des juridictions luxembourgeoises sur l'article 22 du Règlement, la demande ne rentrant manifestement pas dans les prévisions de cet article comme la juridiction de première instance l'a dit à juste titre.

En ce qui concerne la convention résultant d'une stipulation pour autrui que l'appelante invoque maintenant comme base légale à l'appui de sa demande, et sans analyser à ce stade de la procédure le mérite de cette base, il convient encore de se référer à l'article 5 alinéa 1) du Règlement n° 44/2001 qui dispose qu'en matière contractuelle, le tribunal compétent est celui «du lieu où l'obligation qui sert de base à la demande a été ou doit être exécutée».

A ce propos, la Cour partage l'appréciation du tribunal de première instance d'après laquelle il convient de se référer à l'article 1247 du Code civil pour déterminer le lieu du paiement demandé.

Or, contrairement à l'affirmation de la partie appelante, la chose qui fait l'objet du paiement n'est nullement constituée par l'immeuble visé dans le « compromis » mais par la seule somme prévue à la clause pénale.

Le paiement doit donc être fait au domicile du demandeur et c'est à juste titre que le tribunal s'est déclaré incompétent.

Au vu de l'issue du litige en instance d'appel, la demande de A) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile n'est pas fondée.

**PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de B) et contradictoirement à l'égard de la partie appelante, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé et confirme le jugement entrepris ;

rejette la demande de la société A) IMMOBILERE SARL sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne la société A) IMMOBILERE SARL aux frais et dépens de l'instance d'appel.