

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 154/24 – VII – CIV

Audience publique du onze décembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-01051 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;
Nadine WALCH, premier conseiller;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de Guy ENGEL de Luxembourg du 1^{er} septembre 2022,

comparant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 1^{er} septembre 2022,

comparant par l'Etude d'Avocats GROSS & Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau

de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Suivant jugement du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 17 novembre 2010, la société SOCIETE2.) S.à r.l. a été condamnée à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 21.750,- € avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2009 jusqu'à solde, au motif que la vente projetée par les époux GROUPE1.) n'a pas pu se faire suite à la précédente vente par la société SOCIETE2.) S.à r.l. de l'appartement en cause à un tiers acquéreur. Cette décision a été confirmée par arrêt de la Cour d'appel du 12 octobre 2016.

La société SOCIETE2.) S.à r.l. a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.) S.à r.l.) par exploit du 24 novembre 2016 à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch aux fins de la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement du montant de 30.125,94 € avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde.

Suivant jugement du 23 octobre 2018, le Tribunal d'arrondissement de Diekirch a rejeté le moyen tiré du libellé obscur de l'exploit d'assignation du 24 novembre 2016.

La demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l. a été reçue par jugement du même tribunal du 21 juin 2022, elle a été déclarée fondée et la société SOCIETE1.) S.à r.l. a été condamnée à payer à la société SOCIETE2.) S.à r.l. le montant de 30.125,94 € avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2016 jusqu'à solde, à majorer de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement.

La société SOCIETE2.) S.à r.l. a été déboutée de sa demande en indemnisation au titre des frais et honoraires d'avocat engagés et les demandes de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en indemnisation pour procédure vexatoire et abusive ainsi qu'en allocation d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. a été condamnée à payer à la société SOCIETE2.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 1.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à supporter les frais et dépens de l'instance. L'exécution provisoire du jugement n'a pas été ordonnée.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont rejeté le moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l. pour autorité de la chose jugée du jugement du 17 novembre 2010, confirmé par arrêt de la Cour d'appel du 12 octobre 2016, en ce que la société SOCIETE1.) S.à r.l. n'a pas figuré, et n'était pas représentée, à l'instance qui a abouti à ces décisions, de sorte qu'il n'y a pas identité des parties au sens de l'article 1351 du Code civil.

Quant au fond, il a été constaté que la société SOCIETE1.) S.à r.l. a manqué à son devoir général de prudence et de diligence, que cette conduite fautive a engagé sa responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et qu'elle doit réparer le préjudice en résultant, évalué à la somme de 30.125,94 €

La société SOCIETE1.) S.à r.l. a régulièrement interjeté appel contre ce jugement, la Cour ne disposant pas d'informations quant à sa signification, par exploit d'huissier du 1^{er} septembre 2022 pour voir, par réformation, débouter la société SOCIETE2.) S.à r.l. de l'ensemble de ses prétentions, pour voir décharger la société SOCIETE1.) S.à r.l. de toutes les condamnations prononcées à son encontre et pour voir condamner la société SOCIETE2.) S.à r.l. à une indemnité de 6.000,- € pour procédure vexatoire et abusive, à une indemnité de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour chaque instance ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Daniel SCHWARTZ, avocat à la Cour concluant, sur ses affirmations de droit.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. sollicite le rejet des conclusions du mandataire de la société SOCIETE2.) S.à r.l. datées au 12 mai 2023, pour avoir été reçues après l'expiration du délai imparti par ordonnance présidentielle du 24 février 2023.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) S.à r.l. soulève l'irrecevabilité de la demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l. pour autorité de la chose jugée, au motif que, tant l'appelante que l'intimée, auraient été parties à l'instance ayant abouti au jugement du 17 novembre 2010, qui aurait tranché les responsabilités respectives de ces deux parties quant au dommage causé aux époux GROUPE1.).

Ce tribunal ayant retenu la responsabilité exclusive de la société SOCIETE2.) S.à r.l. dans la genèse de ce préjudice, cette responsabilité ne pourrait plus être « transférée » à l'appelante en raison du principe de la causalité adéquate ou de l'équivalence des conditions.

Suivant l'appelante, il y aurait également identité d'objet et de cause, dès lors que les mêmes faits auraient été à la base de la première affaire. Sa responsabilité ayant été implicitement rejetée dans cette précédente instance, l'intimée ne pourrait plus intenter une action à défaut de condamnation solidaire ou in solidum. La société SOCIETE2.) S.à r.l. n'aurait pas interjeté appel contre cette décision pour solliciter qu'elle soit tenue quitte et indemne de la condamnation prononcée.

En tout état de cause, le préjudice des époux GROUPE1.) serait exclusivement dû aux manœuvres dolosives de la société SOCIETE2.) S.à r.l., qui aurait par-devant notaire tenté de façon subreptice de vendre un autre appartement que celui pour lequel ils avaient signé un compromis de vente.

A défaut d'autorité de la chose jugée, il devrait néanmoins être pris en considération que la responsabilité de la partie intimée a été retenue par jugement du 17 novembre 2010 et que la responsabilité de la société SOCIETE1.) S.à r.l. dans le cadre de cette affaire aurait été exclue. La société SOCIETE2.) S.à r.l. aurait dû, dans cette affaire, se retourner contre la société SOCIETE1.) S.à r.l. par une action récursoire pour se voir

tenir quitte et indemne de toute condamnation, sinon elle aurait dû formuler une telle demande en appel.

A titre subsidiaire, la partie appelante conteste toute faute dans son chef quant à la genèse du préjudice des époux GROUPE1.), dès lors que ce dernier serait dû aux seules manœuvres dolosives de la société SOCIETE2.) S.à r.l. tendant à la vente d'un appartement à ces derniers qui n'était pas visé par le compromis de vente du 14 juin 2008.

Suivant l'appelante, l'intimée aurait fourni au notaire les documents nécessaires à la préparation de l'acte notarié et elle aurait demandé au notaire de dresser les actes, de percevoir l'acompte de 141.456,- € ainsi que de convoquer les parties pour la signature de l'acte.

L'appelante estime qu'elle aurait eu mandat de la part de l'intimée pour conclure le compromis de vente du 14 juin 2008 avec les époux GROUPE1.). Ayant informé l'intimée de la signature de ce contrat, ce serait en pleine connaissance de cause que la société SOCIETE2.) S.à r.l. aurait substitué un autre appartement.

Pour autant que de besoin, la société SOCIETE1.) S.à r.l. conclut à un partage de responsabilité largement en sa faveur.

Finalement, l'appelante conteste le montant réclamé en ce qu'il n'aurait pas été acquitté par la société SOCIETE2.) S.à r.l. aux époux GROUPE1.), sinon seul le principal pourrait être pris en considération, sans les intérêts de retard, les frais de justice et l'indemnité de procédure.

La partie intimée s'oppose au rejet de ses conclusions, qui auraient été notifiées dans le délai imparti en date du 12 mai 2023.

Quant au moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande pour autorité de la chose jugée, la société SOCIETE2.) S.à r.l. oppose que la question de la responsabilité de l'appelante à l'encontre de l'intimée n'aurait pas été tranchée par le jugement du 17 novembre 2010, que la société SOCIETE2.) S.à r.l. n'aurait pas été demanderesse à l'égard de l'appelante, qu'aucune faute de cette dernière n'aurait été tranchée, que l'objet de l'affaire aurait été l'annulation d'un compromis de vente et la cause aurait été la responsabilité contractuelle.

Dans cette première affaire, la société SOCIETE2.) S.à r.l. et la société SOCIETE1.) S.à r.l. auraient été co-défenderesses, de sorte qu'il n'aurait pas incombé à l'intimée de faire appel contre la société SOCIETE1.) S.à r.l..

Quant au fond, l'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris pour les motifs y avancés.

Elle donne à considérer que l'appelante serait intervenue, en lieu et place de la société SOCIETE2.) S.à r.l., dans la vente d'un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble en état futur d'achèvement sis à ADRESSE3.), en signant un compromis de vente avec les époux GROUPE1.) en date du 14 juin 2008, sans avoir disposé d'un

mandat de vente valable et malgré le fait que l'appartement n'ait plus été disponible pour avoir été vendu par l'intimée en date du 14 février 2008 à un autre acquéreur.

Par jugement du 17 novembre 2010, confirmé en appel, la société SOCIETE2.) S.à r.l. a été condamnée à payer la somme de 21.750,- €aux époux GROUPE1.) à titre de dommages-intérêts pour non-réalisation de la vente de l'appartement réservé par compromis prémentionné.

La partie intimée qualifie ce comportement de faute de nature à engager la responsabilité délictuelle de l'appelante. Elle évalue son préjudice à la somme de 30.125,94 € qu'elle aurait dû régler aux époux GROUPE1.).

Ce dommage serait exclusivement dû au comportement fautif de l'appelante, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu à un partage de responsabilité.

La partie intimée conteste d'avoir essayé de substituer un autre appartement à celui visé par le prédit compromis de vente et d'avoir eu connaissance de ce contrat.

Elle conteste en outre les demandes de la société SOCIETE1.) S.à r.l. à titre de procédure vexatoire et abusive ainsi qu'à titre d'indemnité de procédure et elle sollicite l'obtention d'une indemnité de procédure de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens des deux instances, avec distraction à l'avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Appréciation de la Cour

S'agissant de la forclusion des conclusions du mandataire de la société SOCIETE2.) S.à r.l., il convient de relever que l'article 222-1 du Nouveau Code de procédure civile dispose que le défendeur est tenu de notifier ses conclusions en réponse et de communiquer toutes les pièces invoquées à l'appui de sa défense et de ses prétentions à l'avocat du demandeur dans un délai de trois mois à compter du jour suivant la notification aux avocats constitués de l'ordonnance visée à l'article 222-1 paragraphe 3 du Nouveau Code de procédure civile.

En l'espèce, l'ordonnance soumettant l'affaire au régime de la mise en état simplifiée et accordant un délai de trois mois au mandataire de la société SOCIETE2.) S.à r.l. a été émise le 24 février 2023, de sorte que le mandataire avait jusqu'au plus tard le 24 mai 2023 pour conclure.

Suivant courriel de ce mandataire, auquel est joint la preuve de réception par le destinataire, les conclusions litigieuses ont été notifiées en date du 12 mai 2023 au mandataire de la société SOCIETE1.) S.à r.l., de sorte que le délai de trois mois a été respecté.

La demande tendant au rejet de ces conclusions est partant à rejeter.

S'agissant de l'irrecevabilité pour autorité de la chose jugée, il convient de relever qu'aux termes de l'article 1351 du Code civil, « l'autorité de la chose jugée n'a lieu qu'à

l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement. Il faut que la chose demandée soit la même; que la demande soit fondée sur la même cause; que la demande soit entre les mêmes parties et formée par elles et contre elles en la même qualité ».

L'autorité de la chose jugée interdit de remettre en cause ce qui a été définitivement jugé.

En l'espèce, il résulte du jugement du 17 novembre 2010 que le tribunal avait été saisi d'une demande de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) S.à r.l. dirigée contre les époux GROUPE2.) et la société SOCIETE2.) S.à r.l., ayant comme objet l'annulation du compromis de vente du 18 mars 2006 et tendant à la condamnation des défendeurs au paiement d'une commission perdue. Cette demande s'est soldée par l'annulation dudit compromis de vente et la demande en paiement de la commission perdue a été rejetée.

Le tribunal avait également été saisi d'une deuxième demande dirigée par les époux GROUPE1.) contre la société SOCIETE2.) S.à r.l., tendant à la condamnation de cette dernière au paiement de la somme de 21.750,- € pour violation de la convention préliminaire du 14 juin 2008. Les époux GROUPE1.) avaient mis la société SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) en intervention pour les voir condamner au même montant.

Suivant jugement du 17 novembre 2010, la demande des époux GROUPE1.) dirigée contre de la société SOCIETE2.) S.à r.l. a été déclarée fondée pour le montant de 21.750,- € avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2009 jusqu'à solde, au motif que la vente projetée par les époux GROUPE1.) n'a pas pu se faire, compte tenu de la précédente vente par la société SOCIETE2.) S.à r.l. de l'appartement en cause à un tiers acquéreur.

La demande des époux GROUPE1.) dirigée contre la société SOCIETE1.) S.à r.l. a été déclarée sans objet, en raison de la condamnation prononcée à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.à r.l., cette deuxième demande des époux GROUPE1.) n'ayant été formulée qu'en ordre subsidiaire.

Cette décision a été confirmée par arrêt de la Cour d'appel du 12 octobre 2016.

Il résulte de ce qui précède que, contrairement à ce qui est avancé par l'appelante, la responsabilité de la société SOCIETE1.) S.à r.l. dans la précédente vente de l'appartement, pour lequel les époux GROUPE1.) ont signé ultérieurement un compromis de vente, n'a pas été analysée par le tribunal et aucune demande en indemnisation n'a été formulée par la société SOCIETE2.) S.à r.l. contre la société SOCIETE1.) S.à r.l. pour agissement fautif, sinon tranchée par le tribunal.

Le tribunal ne s'étant pas non plus prononcé quant à une responsabilité exclusive de la société SOCIETE2.) S.à r.l. dans la genèse du préjudice des époux GROUPE1.), on ne saurait déduire de cette décision que le tribunal se soit implicitement prononcé sur l'absence de responsabilité de la société SOCIETE1.) S.à r.l..

Le fait que la société SOCIETE2.) S.à r.l. n'ait pas intenté une action en responsabilité, sinon une action récursoire en appel, pour autant que de telles demandes aient été recevables, ne fait pas non plus présumer que la responsabilité de l'intimée dans la genèse du dommage des époux GROUPE1.) soit exclusive.

Il était, en effet, loisible à la société SOCIETE2.) S.à r.l. d'actionner la société SOCIETE1.) S.à r.l. en responsabilité par voie principale.

C'est partant à bon droit que les juges de première instance ont rejeté l'exception de chose jugée de l'article 1351 du Code civil.

En ce qui concerne le bien-fondé de la demande de la société SOCIETE2.) S.à r.l. en indemnisation, c'est à bon droit que les juges de première instance ont rappelé que pour que la responsabilité délictuelle d'une personne puisse être engagée et pour que la victime d'un dommage puisse obtenir réparation, trois éléments doivent être établis, à savoir l'existence d'une faute, d'un préjudice ainsi que d'un lien de causalité entre les deux.

C'est également à juste titre qu'il a été retenu par le jugement entrepris que la société SOCIETE1.) S.à r.l. a commis une faute de nature à engager sa responsabilité délictuelle en établissant un compromis de vente, portant sur un appartement au rez-de-chaussée de l'immeuble sis à ADRESSE3.) prémentionné, qui stipulait comme signataire la société SOCIETE2.) S.à r.l., tout en laissant croire aux époux GROUPE1.), potentiels acquéreurs, qu'elle avait pouvoir de représenter l'intimée, propriétaire de l'immeuble, sans cependant avoir de mandat pour agir en lieu et place de cette dernière.

En effet, contrairement à ce qui est avancé par l'appelante, cette dernière reste en défaut, comme en première instance, de fournir un quelconque élément permettant d'établir qu'elle a disposé d'un mandat exclusif valable pour vendre ce bien immobilier ou d'avoir disposé d'un pouvoir de représenter l'intimée dans cette vente.

Pour autant que la société SOCIETE1.) S.à r.l. vise le compromis de vente signé par PERSONNE1.) et les époux GROUPE2.) en date du 18 mars 2006, versé parmi les pièces, et portant sur le terrain sur lequel l'immeuble actuellement en cause devait être bâti, qui comprenait une clause suivant laquelle l'appelante devait recevoir l'exclusivité de la vente du projet immobilier à réaliser, ce contrat stipulait une durée de validité d'un mois et était partant caduc au moment de la signature du compromis de vente des époux GROUPE1.) en date du 14 juin 2008.

Suivant ledit jugement, la vente de l'appartement choisi par les époux GROUPE1.) n'a pas pu avoir lieu, dès lors que l'objet n'était plus disponible pour avoir été vendu auparavant à un autre acquéreur par la société SOCIETE2.) S.à r.l. et la partie intimée a été condamnée à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 21.750,- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice du 29 janvier 2009 jusqu'à solde, à titre d'indemnisation.

Si le notaire BIEL a fait parvenir en date du 21 juillet 2008 aux époux GROUPE1.) un projet d'acte portant sur un appartement autre que celui ayant fait l'objet du contrat préliminaire, avec fixation d'un rendez-vous au 25 juillet 2008 pour la signature de

l'acte, tel qu'il est mentionné dans le jugement du 17 novembre 2010, les circonstances qui ont conduit à ce rendez-vous ne résultent pas à suffisance de droit des éléments du dossier.

Ainsi d'éventuelles manœuvres dolosives dans le chef de la société SOCIETE2.) S.à r.l., tendant à tromper les époux GROUPE1.) pour leur vendre un autre bien immobilier, ne sont pas établies par les pièces versées en cause, de sorte que c'est à tort que l'appelante reproche d'éventuels actes fautifs à l'intimée.

Même à supposer que tel aurait été le cas, la partie appelante ne justifie pas à suffisance de droit en quoi ces agissements auraient contribué au préjudice dont l'indemnisation est actuellement sollicitée, comme ils sont intervenus ultérieurement à la signature du compromis de vente du 14 juin 2008 par l'appelante sans mandat. Le comportement reproché n'est partant pas en relation causale avec le dommage subi par les époux GROUPE1.) et il n'y a pas lieu de prononcer un partage de responsabilité.

S'agissant du préjudice subi par l'intimée, il résulte du jugement du 17 novembre 2010 et de l'arrêt du 12 octobre 2016 que la société SOCIETE2.) S.à r.l. a été condamnée à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 21.750,- € avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2009 jusqu'à solde, une indemnité de procédure de 750,- € pour la première instance, une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la deuxième instance et elle a dû supporter les frais et dépens des deux instances.

Suivant décompte du mandataire des époux GROUPE1.), il a été réclamé à la société SOCIETE2.) S.à r.l.:

- Principal :	21.750,- €
- Intérêts :	5.855,07 €
- Indemnités de procédure :	1.750,- €
- Frais d'huissier :	190,54 €
- Emoluments :	<u>580,33 €</u>
 Total :	 30.125,94 €

Contrairement à ce qui est avancé par l'appelante, ce montant a été payé par la société SOCIETE2.) S.à r.l. en date du 7 juillet 2017 suivant preuve de virement versé.

Compte tenu des condamnations prononcées dans l'affaire opposant les époux GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) S.à r.l., qui ont été supportées par l'intimée, c'est à bon droit que les juges de première instance ont alloué la somme de 30.125,94 € avec les intérêts légaux à partir du 24 novembre 2016 jusqu'à solde, avec majoration de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement, à titre d'indemnisation.

En raison de l'issue de la présente affaire, la société SOCIETE1.) S.à r.l. n'est pas à décharger de sa condamnation à une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la première instance pour les motifs des juges de première instance que la Cour fait siens et elle est à débouter de ses demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel et d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE2.) S.à r.l. l'entière des frais non compris dans les dépens, il y a lieu de lui allouer une indemnité de 1.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Les frais et dépens des deux instances sont à imposer à la société SOCIETE1.) S.à r.l., avec distraction à la société Etude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare l'appel recevable,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 21 juin 2022,

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à la société SOCIETE2.) S.à r.l. la somme de 1.000,- € à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. à payer tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction à la société Etude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.