

Texte pseudonymisé

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

Répertoire no: 1145/2023
E-CIV 248/22
E-CIV 282/22

Audience publique du 7 juin 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

I

La société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, comparant par Maître Romain BUCCI, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à Luxembourg,

et:

1) SCHMIT René François Noël, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à Luxembourg,

3) Maître PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.)

partie défenderesse, défaillante,

II

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) SCHMIT René François Noël, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses, comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à Luxembourg,

et:

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.) représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse, défaillante

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 7 septembre 2022, Maître Georges KRIEGER a donné citation à PERSONNE1.) , Joséphine Branzuela PARUCHEL et Maître PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 10 octobre 2022, pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé à la minute du présent jugement.

A la demande des parties l'affaire fut refixée au 2 novembre 2022, au 5 décembre 2022, au 6 février 2023 et puis au 6 mars 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue. Les parties furent entendus en leurs explications. Le prononcé fut fixé au 3 mai 2023, puis remis au 7 juin 2023.

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 2 novembre 2022, Joséphine Branzuela PARUCHEL et PERSONNE1.) ont donné citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 5 décembre 2022, pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé à la minute du présent jugement.

A la demande des parties l'affaire fut refixée au 5 décembre 2022, au 6 février 2023 et puis au 6 mars 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue. Les parties demanderesses furent entendus en leurs explications. La partie défenderesse n'a pas comparu, Le prononcé fut fixé au 3 mai 2023, puis remis au 7 juin 2023.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t :

qui suit

Par exploit d'huissier de justice du 7 septembre 2022, la société anonyme SOCIETE1.) SA a donné citation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) en présence de Maître PERSONNE3.) à comparaître par-devant le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette aux fins d'entendre condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout le montant de 10.000.- euros, avec les intérêts tels que de droit à partir de la demande en justice jusqu'à solde, sous réserve de tous montants supérieurs à résulter ou à adjuger ex aequo et bono par le tribunal et sous réserve d'augmentation en cours d'instance.

La société anonyme SOCIETE1.) SA demanda, en outre, la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chacun pour le tout de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

La société anonyme SOCIETE1.) SA demanda encore à voir déclarer le jugement commun à Maître PERSONNE3.) et conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, la société anonyme SOCIETE1.) SA exposa les faits à la base de sa demande comme suit :

En date du 26 juillet 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé un compromis de vente avec PERSONNE5.) et PERSONNE6.) portant sur une maison sise à ADRESSE5.), L-ADRESSE6.).

Ledit compromis de vente retenait que « *L'acquéreur déclare savoir que la maison est occupée en ce moment et les locataires ont reçu la lettre de résiliation pour libérer la maison au plus tard le 31 janvier 2020* ».

L'acte de vente notarié fut signé en date du 30 septembre 2019.

Il n'est avéré par la suite que la maison fut occupée par plusieurs familles et la résiliation du contrat de bail était tout simplement irrecevable pour avoir été introduite pour motif de besoin personnel, non applicable en cas de vente d'un immeuble et dès lors non valable.

Il s'ensuit que lors de la signature de l'acte de vente notarié, les parties ont signé une convention retenant ce qui suit :

« Lors de la sortie des lieux de chacun des locataires occupant actuellement la maison d'habitation faisant l'objet de la vente notariée pardevant le notaire PERSONNE3.), les parties acquéreuses s'engagent à en avertir la partie venderesse et d'inviter celle-ci à récupérer les biens mobiliers à ce stade mis à disposition des locataires et tel que figurant dans le contrat de bail de chacun d'eux.

...

La partie venderesse s'oblige et déclare accepter qu'un montant de 10.000 euros soit consigné entre les mains du notaire jusqu'à la sortie effective de tous les occupants de la maison sise à L-ADRESSE7.).

Les parties s'accordent également à ce que le montant de 10.000 euros puisse être utilisé par les parties acquéreuses dans le cadre de toutes procédures nécessaires à la sortie par des lieux par les locataires, encore en cas de refus de l'administration de l'enregistrement de procéder à l'abattement fiscal au sens de la loi de 2002, encore en cas de problème d'inscription causant un préjudice et des frais aux parties acquéreuses, encore concernant les frais d'avocats ou tous autres frais liés à la rédaction du compromis de vente et ses conséquences.

Les parties s'accordent en ce qui concerne le montant nécessaire aux parties acquéreuses leur soit débloqué sur simple demande et par présentation d'un courrier justifié auprès du notaire.

La partie venderesse renonce à toutes discussions. »

Bien que la société anonyme SOCIETE1.) SA, soutenant être mandataire de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) et avoir été chargée entre autres de la résiliation des contrats de bail respectifs des locataires de l'immeuble litigieux, ait notifié la situation à la sortie des lieux des locataires, il n'en demeurerait pas moins que le montant litigieux n'a pas encore été libéré et qu'il y aurait partant lieu à contrainte judiciaire.

La société anonyme SOCIETE1.) SA, affirment que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient engagé leur responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, explique exercer sa demande sur base de l'action directe permettant à un créancier d'agir en son nom propre contre le débiteur de son débiteur.

Par exploit d'huissier de justice du 2 novembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL aux fins d'intervenir dans le litige les opposant à la société anonyme SOCIETE1.) SA et l'entendre dire prendre fait et cause pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et les tenir quittes et indemnes de toute condamnation pouvant être prononcée à leur rencontre.

Ils demandèrent encore la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance et se sont finalement réservé tous autres droits, dus, moyens et actions.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent avoir confié mandat de vente exclusif à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL pour la vente de leur maison sise à L-ADRESSE8.) pour le prix de 850.000.- euros.

Ils font plaider que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL se serait occupée de la rédaction des différents documents dont notamment les lettres de résiliation adressées aux locataires occupants la maison en cause et ce en date des 19 juillet et 2 août 2019.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que toutes les fautes pour lesquelles ils se trouveraient attraités devant le juge de paix seraient exclusivement imputables à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL qui en devait assumer l'entière responsabilité.

Ils en concluent qu'ils auraient intérêt légitime à le mettre en intervention pour que le jugement lui soit opposable.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) entendent rechercher la responsabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL sur base des articles 1134,1142,1145 et 1147 et suivants du code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Dans le cadre d'une bonne organisation de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires inscrites aux numéros de rôle 248.22 et 282.22 pour y statuer par un seul et même jugement.

A titre principal, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'irrecevabilité de l'acte d'huissier de justice du 7 septembre 2022 motif pris qu'en l'occurrence les conditions pour l'application de la théorie de l'action directe ne seraient pas données.

Subsidiairement ils concluent au rejet de la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA non partie à la convention en cause.

Plus subsidiairement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au rejet de la demande en application des termes de l'article 1^{er} alinéa 2 de la convention prémentionnée motif pris qu'à l'époque la société anonyme SOCIETE1.) SA n'était pas encore mandaté par PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Encore plus subsidiairement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir réduire la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA soutenant qu'elle ne saurait prétendre qu'à un montant de 2.800.- euros eu égard aux prestations fournies en nom et pour le compte de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) dans le cadre du litige les ayant opposés à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A titre infiniment plus subsidiaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à ce que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL les tienne quittes et indemnes pour avoir été mandatée de la vente du bien immobilier et de la résiliation des contrats de locations.

La société anonyme SOCIETE1.) SA réplique en soutenant que les deux conditions nécessaires à l'exercice de l'action directe seraient remplies en l'occurrence et fait plaider baser son action subsidiairement sur l'article 1166 du code civil.

Le tribunal relève tout d'abord que suivant 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.* »

Aux termes de l'article 1315 du code civil, « *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.* ».

Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge des preuves, il incombe à la société anonyme SOCIETE1.) SA de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

En l'espèce, la société anonyme SOCIETE1.) SA soutient être créancier des créanciers principaux, soit PERSONNE5.) et PERSONNE6.) et que partant les conditions requises pour l'exercice de l'action directe seraient remplies.

Elle serait créancière de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) qui selon les termes de la convention précitée seraient créanciers de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Suite aux contestations à cet égard de la part de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le tribunal rappelle de prime abord que l'action directe est le fait pour un créancier d'agir en justice en son nom et pour son compte contre le débiteur de son débiteur. Si le tiers accepte de payer alors le paiement n'est valable qu'entre les mains du créancier auteur de l'action. Ce dernier ne sera pas en concurrence avec les autres créanciers du débiteur.

L'action directe crée une préférence auprès d'un créancier. Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 1165 du code civil « *Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes* ».

Par application de la disposition précitée, il n'existe aucun lien de droit entre le mandataire actuel de PERSONNE5.) et PERSONNE6.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA n'a aucune action directe contre eux.

Quant à la base subsidiaire invoquée par la société anonyme SOCIETE1.) SA à l'appui de son action, le tribunal rappelle que conformément à l'article 1166 du code civil, les créanciers peuvent exercer tous les droits et actions de leur débiteur, à l'exception de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne.

L'action oblique est l'action qui permet à un créancier de se substituer à son débiteur inactif afin d'exercer, en son nom et pour son compte, ses droits et actions de nature patrimoniale à l'encontre de tiers.

L'action oblique, parfois qualifiée « d'action indirecte », contraint ainsi celui contre lequel elle est dirigée à s'exécuter au profit du débiteur: la reconstitution du patrimoine de ce

dernier profite alors à l'ensemble des créanciers, et non pas seulement à celui qui a pris l'initiative de l'action oblique.

Dès lors, l'action oblique, si elle aboutit, aura pour seul effet de ramener dans le patrimoine du débiteur les biens recouvrés au moyen de l'action oblique. Le créancier agissant ne bénéficiera d'aucun privilège particulier sur ces biens du fait de son action.

La condition première au déclenchement de l'action oblique est la qualité de créancier de celui qui souhaite exercer les droits d'un autre par voie oblique, qui peut être un créancier par subrogation.

Par ailleurs, puisque l'action oblique va d'abord produire ses effets dans le patrimoine du débiteur, on doit considérer que le créancier n'agit qu'indirectement pour son propre intérêt, il agit surtout et d'abord dans l'intérêt du débiteur.

Le terrain d'élection de l'action oblique demeure l'exercice des actions du débiteur visant à protéger ou à réaliser ses droits patrimoniaux. Il s'agira le plus souvent d'obtenir l'exécution d'une obligation dont le débiteur est créancier (Daloz Rép. Droit civil verbo Action oblique PERSONNE7.) Avril 2019).

L'action oblique n'est en principe recevable qu'à condition que celui qui l'exerce soit titulaire d'une créance de somme d'argent certaine, liquide et exigible.

Selon les pièces versées en cause, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) redevraient à la société anonyme SOCIETE1.) SA selon facture leur adressée en date du 27 janvier 2021 un solde sur frais et honoraires de 6.889,79 euros, montant pour le surplus partiellement contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le tribunal retient, au vue des développements qui précèdent et des informations recueillies à l'audience publique des plaidoiries, que la société anonyme SOCIETE1.) SA reste en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible d'un montant de 10.000.- euros.

S'y ajoute conformément aux plaidoiries de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) « L'exercice du droit conféré aux créanciers par l'article 1166 du code civil d'exercer tous les droits et actions de leur débiteur, constitue une immixtion grave dans les droits des propriétaires et ne saurait être autorisé que si le créancier se trouve dans la nécessité d'agir pour sauvegarder ses intérêts ; l'exercice de ce droit doit être refusé au créancier qui n'a aucun intérêt sérieux à s'immiscer dans les affaires de son débiteur, de dernier étant in bonis et notoirement solvable. (Diekirch 26 janvier 1905, Pas.7, p.113 ; Lux.4 décembre 1012, Pas.8, p.4115). »

Il s'ensuit que la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA n'est pas non plus fondée sur base de l'article 1166 du code civil.

Il est partant devenu superfétatoire d'analyser les autres moyens de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Au vu de ce qui a été retenu ci-avant, l'acte introductif d'instance de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est devenu sans objet et il y a partant lieu de dire non recevable la demande de dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.

La société anonyme SOCIETE1.) SA demande une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, d'un montant de 2.000.- euros.

Au vu de l'issue du litige il y a lieu de la débouter de ce chef de sa demande.

Il y a encore lieu de condamner la société anonyme SOCIETE1.) SA au paiement de frais et dépens de l'instance.

La société anonyme SOCIETE1.) SA demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

La société anonyme SOCIETE1.) SA ne justifiant pas de l'urgence ou d'un péril en la demeure il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort;

ordonne la jonction des affaires introduites par citation du 7 septembre 2022 et par citation du 2 novembre 2022;

statuant par un seul et même jugement;

reçoit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en la pure forme;

dit non recevable la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.);

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA;

partant, en déboute ;

dit recevable, mais non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

partant, en déboute ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nathalie HAGER, juge de paix, assistée du greffier Roland STEIMES, qui ont signé le présent jugement.