

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2755/23
L-CIV 43/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 26 OCTOBRE 2023

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

ET:

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions

partie défenderesse,

comparant par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, se présentant pour la société à responsabilité limitée F & F LEGAL SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée aux fins des présentes par Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour

FAITS :

Par exploit du 11 janvier 2023 de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 9 février 2023 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 3 mai 2023, lors de laquelle Maître Régis SANTINI comparut pour la partie demanderesse, tandis que Maître Florent JEANMOYE se présenta pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis, le

JUGEMENT QUI SUIVIT:

Par exploit d'huissier de justice du 11 janvier 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour avoir paiement d'une indemnité de relogement stipulée en sa faveur dans un compromis de vente conclu le 11 janvier 2019 avec la société SOCIETE2.) SARL, engagement repris par la société citée aux termes d'une convention du 16 juillet 2021. Elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SARL à lui payer la somme de 7.200.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sous réserve des indemnités mensuelles à échoir en cours d'instance jusqu'à la remise des clés de l'appartement promis.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir que, par compromis de vente du 11 janvier 2019, elle a vendu à la société SOCIETE2.) SARL trois parcelles de terrain sises à ADRESSE3.), en contrepartie de l'obtention d'un appartement neuf à réaliser par la partie acquéreuse sur ce terrain. Il aurait été convenu à l'article 12 du compromis de vente que, jusqu'à la remise des clés de l'appartement en question, PERSONNE1.) serait relogée et se verrait dédommée par l'acquéreuse à hauteur de 800.- euros par mois.

Suivant « *contrat de cession de PAP et de compromis* » du 16 juillet 2021, la société SOCIETE2.) SARL aurait cédé le compromis de vente du 11 janvier 2019 à la société SOCIETE1.) SARL qui aurait ainsi repris les engagements contractés par la partie cédante à l'égard de PERSONNE1.), y compris l'obligation de dédommagement figurant à l'article 12 de l'acte.

Par acte signé le 22 décembre 2021 par-devant le notaire Henri HELLINCKX, la vente des parcelles à la société SOCIETE1.) SARL aurait été formalisée. A partir de cette date, l'acquéreuse serait devenue débitrice de l'indemnisation mensuelle de relogement promise à PERSONNE1.). Comme cette dernière aurait dû se reloger depuis le mois de 2022, la société SOCIETE1.) SARL aurait été redevable au jour de la citation en justice

de la somme de (9 mois x 800.- euros =) 7.200.- euros, une mise en demeure du 24 novembre 2022 étant restée infructueuse.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) augmente sa prétention à la somme de (13 mois x 800.- euros =) 10.400.- euros.

- Quant à la recevabilité de la demande en la forme

La demande de PERSONNE1.), qui a été introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

- Quant au caractère fondé de la demande

La société SOCIETE1.) SARL s'oppose à la prétention de PERSONNE1.). Elle fait plaider à titre principal que la demande est irrecevable au fond, sinon à rejeter comme non fondée au motif que, par déclaration faite le 22 décembre 2021 par-devant le notaire Henri HELLINCKX, elle a usé de la faculté réservée dans l'acte de vente d'élire command et a déclaré que les parcelles de terrain ont été acquises pour le compte de la société SOCIETE3.) SARL qui a accepté la déclaration de command « avec obligation de l'exécution de toutes les clauses et conditions de l'acte de vente ». Elle en déduit que PERSONNE1.) aurait dû agir contre SOCIETE3.), acquéreuse réelle, et non contre SOCIETE1.), acquéreuse ostensible.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de ce moyen en soutenant que la pièce produite par la société défenderesse à l'appui de son affirmation qu'il y a eu élection et acceptation de command n'est pas probant dès lors qu'il ne s'agit que d'un projet d'acte qui ne comporte ni numéro de référence ni signatures des parties. A titre subsidiaire, elle estime que la référence à la faculté d'élire command contenue dans l'acte de vente notariée du 22 décembre 2021 ne constitue qu'une clause de style dépourvue d'efficacité de sorte que la déclaration de command par SOCIETE1.) et son acceptation par SOCIETE3.) est restée sans effet. En dernier ordre de subsidiarité, elle affirme qu'en raison de l'effet relatif des contrats, la déclaration de command n'a pas pu avoir d'effet à l'égard des tiers. Ce serait donc à bon droit qu'elle aurait dirigé son action contre la société SOCIETE1.) SARL.

Dans le cadre de la déclaration de command, dite élection d'ami ou clause de réserve de command, l'auteur de l'acte, le commandé, précise lors de la conclusion de l'opération qu'il se réserve la possibilité de se substituer ultérieurement une autre personne, le command. Néanmoins en cas de défaut d'une telle déclaration, le contrat produira ses effets initiaux à l'égard du seul auteur de cet acte, et non à l'égard du command. La déclaration de command se décompose donc en trois événements, d'abord le commandé se réserve expressément la possibilité de se substituer un command lors de la conclusion du contrat, ensuite le commandé déclare après la conclusion du contrat et dans le délai prévu à cet acte qu'il fait usage de cette faculté et indique l'identité du command et finalement, le command donne son accord et accepte d'être lié par cet acte (*Jurisclasseur civil, art. 1119, n°23, cité in Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 24 mai 2006, n°97425 du rôle*).

L'acte notarié de vente du 22 décembre 2021 prévoit au point 7 sub « *charges et conditions* » que « *La partie acquéreuse (...) déclare expressément se réserver le droit d'élire command* ».

Cette clause, soit-elle de style, n'est pas moins valable. En effet, les clauses dites « *de style* », c'est-à-dire des clauses usuelles ou encore habituelles que l'on retrouve dans tous les contrats d'un même type ou empruntées routinièrement à un formulaire, s'imposent en principe aux contractants qui les ont signées et sont supposés les avoir lues. Elles peuvent simplement être écartées si elles contredisent une autre clause qui paraît exprimer une volonté plus nette des parties (*François TERRE, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, « Les obligations », Précis Dalloz, 6^{ème} éd., n° 425*), ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le premier « *événement* » de la déclaration de command, à savoir le fait par la société SOCIETE1.) SARL de s'être expressément réservée la possibilité d'élire command, est partant donné.

Il en va cependant autrement en ce qui concerne la preuve de la déclaration de command elle-même et de l'acceptation de command par la société SOCIETE3.) SARL.

En effet, la pièce intitulée « *déclaration de command* », versée en cause par la société SOCIETE1.) SARL, a l'aspect d'un document préparatoire ou d'un projet d'acte. Ainsi, l'acte ne contient pas de numéro de référence, n'est ni paraphé ni signé par les prétendues commandée et command et ne comporte aucune autre marque laissant supposer que les engagements qu'il paraît renfermer fussent jamais devenus efficaces.

Dans ces conditions, à défaut de preuve d'une élection de command de la société SOCIETE1.) SARL acceptée par la société SOCIETE3.) SARL, la société défenderesse est seule restée liée par le contrat de vente.

Le moyen de la société SOCIETE1.) SARL n'est partant pas fondé.

A titre subsidiaire, la société défenderesse fait valoir que la clause du compromis de vente du 11 janvier 2019 qui oblige la partie acquéreuse des parcelles de terrain à indemniser PERSONNE1.) pendant la durée de son relogement n'a pas été reprise dans l'acte notarié de vente du 22 décembre 2021 alors-même que ce dernier précise les conditions d'aménagement de l'appartement cédé à PERSONNE1.) en contrepartie de la vente du terrain. Elle en déduit que les parties ont décidé de sortir cette clause du champ contractuel de sorte que la demanderesse ne pourrait plus s'en prévaloir.

PERSONNE1.) s'oppose à ce moyen en soutenant que l'engagement pris par l'acquéreuse dans le compromis de vente subsiste nonobstant le fait qu'il n'a pas été expressément repris par les parties dans l'acte notarié de vente.

Il convient de rappeler que l'acte notarié n'est qu'une modalité rendant le contrat de vente immobilière opposable aux tiers. Sauf stipulation contraire, il n'a pas pour effet de rendre

inapplicables ou inefficaces des clauses que les parties ont librement convenues dans une promesse synallagmatique de vente signée antérieurement, non expressément reprises dans l'acte authentique.

Par ailleurs, il ne résulte d'aucun élément du dossier que PERSONNE1.) ait renoncé aux droits nés dans son chef au titre de ce compromis de vente.

Il faut en conclure que le moyen de la société SOCIETE1.) SARL n'est pas fondé.

A titre plus subsidiaire, la société défenderesse soutient que la cession du compromis qui lui a été faite par la société SOCIETE2.) SARL avec transmission de la dette à l'égard de PERSONNE1.) n'est pas opposable à cette dernière. Tel aurait seulement été le cas si la cession avait été notifiée à celle-ci et si elle avait par la suite explicitement accepté le changement de débitrice. Comme cette preuve ne serait pas rapportée, il faudrait conclure que PERSONNE1.) ne peut pas se prévaloir du « *contrat de cession de PAP et de compromis* ». Il ne serait dès lors pas établi que la débitrice primitive SOCIETE2.) est déchargée de l'obligation qu'elle a contractée au bénéfice de PERSONNE1.). La société SOCIETE1.) SARL estime que, dans ces conditions, la demanderesse aurait dû agir contre la société SOCIETE2.) SARL de sorte que son action contre SOCIETE1.) serait à rejeter comme non fondée.

PERSONNE1.) conteste le bien-fondé de ce moyen. Elle fait valoir qu'il est évident que la cession du 16 juillet 2021 lui est opposable dès lors que, sans cette cession, l'acte notarié de vente des trois parcelles de terrain n'aurait pas été signé entre elle-même et la société SOCIETE1.) SARL, a promesse de vente ayant été conclue avec la société SOCIETE2.) SARL. Il s'agirait d'une cession imparfaite qui, sans décharger le débiteur primitif, lui conférerait un deuxième débiteur. Elle aurait donc le choix de se diriger contre l'un ou contre l'autre de ses débiteurs.

Aux termes du « *compromis de vente* » du 11 janvier 2019, PERSONNE1.) vend à la société SOCIETE2.) SARL trois parcelles de terrain inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE4.) comme suit : ADRESSE5.), section A de ADRESSE6.), numéros cadastraux NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.). L'article 12 « *Conditions particulières* » prévoit sub « *Condition de paiement* » que le prix de vente sera réglé par la partie acquéreuse par un paiement en nature moyennant fourniture à PERSONNE1.) d'un appartement à construire. Le tiret 5 stipule ce qui suit : « *Le vendeur sera relogé pendant la durée des travaux, et l'acquéreur le dédommagera (...) à hauteur de 800€/mois maximum, jusqu'au jour de la remise des clés* ».

Le « *contrat de cession de PAP et de compromis* » conclu le 16 juillet 2021 entre la société SOCIETE2.) SARL et la société SOCIETE1.) SARL stipule au point 1 « *Objet* » :

« *Le vendeur* » SOCIETE2.) « *est en possession d'un PAP au lieu-dit « ADRESSE0.)* » (...).

En relation avec ce PAP le vendeur est également propriétaire des compromis de vente (...) concernant (...) des terrains ADRESSE5.) L-ADRESSE7.) inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.) Section A de ADRESSE6.) numéro cadastral (...), NUMERO1.), NUMERO2.), NUMERO3.), (...)

Dans ce cadre, l'acheteur » SOCIETE1.) « fait part de sa volonté irrévocable d'acquérir le PAP ainsi que les compromis mentionnés ci-dessus, étant entendu qu'il aura la possibilité de voir se substituer à lui une société de droit luxembourgeois pour ladite acquisition ».

L'alinéa 3 du point 4 « Prix » du contrat du 16 juillet 2021 dispose que « (...) l'acheteur s'engage à reprendre les compromis par voie de substitution, et respecter toutes les clauses du compromis signé entre le vendeur et les propriétaires ».

Il faut retenir qu'en prenant l'engagement de « respecter toutes les clauses du compromis signé entre le vendeur et les propriétaires », parmi lesquels figurent incontestablement les clauses du compromis du 11 janvier 2019 conclu entre la société SOCIETE2.) SARL et PERSONNE1.) dès lors que le « contrat de cession de PAP et de compromis » vise expressément les parcelles de terrain vendues par cette dernière, la société SOCIETE1.) SARL s'est vu céder l'obligation originellement contractée par SOCIETE2.) consistant à régler à PERSONNE1.) une indemnité de relogement jusqu'au jour de la remise des clés de l'appartement fourni en contrepartie de la vente des parcelles de terrain.

*Cette cession, qui est issue du seul accord des volontés de la débitrice cédante (SOCIETE2.)) et de la cessionnaire (SOCIETE1.)), est à qualifier de cession de dette qui n'est pas soumise aux prescriptions de l'article 1690 du Code civil (*Cour d'appel, 21 juin 2018, rôle n°33072 et 33104, arrêt cité par SOCIETE1.*)). Comme, en l'espèce, la créancière (PERSONNE1.)), qui n'était pas partie à cet accord, n'a pas manifesté la volonté de libérer le débiteur primitif (SOCIETE2.)), il y a eu cession dite « imparfaite » qui permet au créancier de poursuivre les deux. En dernière analyse, c'est le cessionnaire qui supportera la dette, quoi qu'il arrive, même si le créancier poursuit le débiteur primitif qui, dans ce cas, aura un recours contre son cessionnaire (*François TERRE, Philippe SIMLER, Yves LEQUETTE, op. cit., n° 1211*). L'acceptation par PERSONNE1.) de la substitution d'un nouveau débiteur au premier, qui n'impliquait pas qu'elle eût entendu décharger le débiteur originaire de sa dette (*Cour d'appel, 21 juin 2018, arrêt précité*), qui, contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.) SARL, n'avait pas besoin d'intervenir de manière explicite, résulte de manière implicite de l'action en justice qu'elle a engagée à l'encontre du cessionnaire.*

Le tribunal en conclut que PERSONNE1.) est en droit de diriger sa demande en paiement contre la société SOCIETE1.) SARL de sorte que le moyen de cette dernière est à dire non fondé.

En dernier ordre de subsidiarité, la société SOCIETE1.) SARL fait plaider que la clause sur laquelle PERSONNE1.) base sa prétention stipule que l'indemnité en question est due à compter du commencement des travaux. Or, la demanderesse ne rapporterait pas la

preuve que les travaux ont débuté de sorte qu'il ne serait pas établi que sa créance est exigible. Par ailleurs, le montant de 800.- euros serait un montant maximal et non forfaitaire. Il incomberait donc à PERSONNE1.) de justifier les frais concrets qu'elle expose effectivement pour se loger. Faute de ce faire, sa demande en paiement serait à rejeter.

PERSONNE1.) fait répliquer qu'aux termes de l'acte notarié de vente, la partie acquéreuse s'est vu attribuer la jouissance pleine et effective des biens immobiliers à compter du jour de la signature de l'acte. Ce serait donc à compter de cette date qu'existerait la situation de relogement dans le chef de PERSONNE1.).

Force est de constater que la clause invoquée par PERSONNE1.) stipule que l'indemnité de relogement est due par la partie acquéreuse « *pendant la durée des travaux* » et « *jusqu'au jour de la remise des clés* ».

Contrairement à ce fait plaider PERSONNE1.), le début de cette période ne coïncide pas *ipso facto* avec la date d'entrée en jouissance des parcelles de terrain par la société SOCIETE1.) SARL. Faute de preuve par la requérante que les travaux ayant nécessité son relogement ont effectivement déjà débuté, il n'est pas établi que la créance dont elle se prévaut est d'ores et déjà exigible. A titre superfétatoire, il convient d'ajouter que, tel que le fait à juste titre plaider la société SOCIETE1.) SARL, que le montant de 800.- euros figurant dans la clause en question est le montant maximal auquel PERSONNE1.) peut prétendre mensuellement. Or, comme l'indemnité que la société défenderesse est éventuellement tenue d'allouer est fonction du préjudice concret subi par la demanderesse en relation avec son relogement, il incombe à cette dernière de divulguer le montant des frais auxquels elle doit mensuellement faire face à ce titre entre la date du début des travaux et le jour de la remise des clés de son appartement. Etant donné que PERSONNE1.) ne fournit aucun élément permettant d'évaluer son préjudice, sa prétention est en tout état de cause à rejeter comme non fondée.

Les parties demandent chacune à se voir allouer une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

En l'espèce, PERSONNE1.) est partie succombante de sorte que sa demande n'est pas fondée.

Comme il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de la partie défenderesse les sommes exposées et non comprises dans les dépens, sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile est également à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

la **dit** non fondée,

partant en **déboute**,

dit non fondées les demandes des parties sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

partant en **déboute**,

condamne PERSONNE1.) aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Charles KIMMEL, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

s. Charles KIMMEL

s. Véronique RINNEN