

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 15/2013 (première chambre)

Audience publique du mercredi vingt-trois janvier deux mille treize.

Numéro 120448 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), premier vice-président,
MAGISTRAT2.), juge,
MAGISTRAT3.), juge,
GREFFIER1.), greffier.

Entre :

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

partie demanderesse aux termes d'un acte de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg du 12 février 2009,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

1. PERSONNE1.), indépendant, et
2. PERSONNE2.), salariée, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit acte HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal:

1. Indications de procédure

Suivant exploit d'huissier du 12 février 2009, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de les entendre condamner solidairement sinon in solidum au paiement de la somme principale de 49.886,05 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 17 septembre 2008, sinon à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) demande également la condamnation solidaire sinon in solidum des assignés à lui payer la somme de 909,54 euros à titre de frais d'ouverture de dossier pour la garantie bancaire d'achèvement et la commission bancaire et la somme de 149,03 euros à titre de frais de signification de l'ordonnance du notaire.

Par jugement contradictoire du 15 décembre 2010, le tribunal dit que la société SOCIETE1.) n'a pas qualité pour réclamer la somme de 12.796,05 euros à titre de l'indemnité de 3% majorée du taux de TVA et rouvre les débats au regard des dispositions des articles 1601-13 et 1601-14 du Code civil.

A l'audience du 5 décembre 2012, l'instruction a été clôturée et le président de chambre délégué a été entendu en son rapport oral.

Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE1.).

Maître AVOCAT4.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

2. La position de la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) maintient à titre principal l'intégralité de ses moyens développés dans ses conclusions précédentes.

A titre subsidiaire et dans la mesure où l'autonomie de la volonté des parties ne puisse prévaloir sur les dispositions des articles 1601-13 et 1601-14, elle conclut

à voir réduire la clause pénale prévue par les deux parties et dans l'intérêt des deux parties à un montant de 2% du prix.

La partie demanderesse conteste encore avoir renoncé avoir recours à un dépôt de garantie au motif qu'il n'y aurait pas renonciation expresse.

3. La position de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que la société SOCIETE1.) aurait renoncé au dépôt de garantie prévu à l'article 1601-13 du Code civil, le contrat n'en prévoyant pas.

Ils soutiennent que « la partie concluante était donc libre de ne pas contracter, puisqu'il s'agit d'un contrat de réservation, sans contrepartie, puisque aucun dépôt de garantie, déterminé ou déterminable, n'a été inséré dans le contrat du 26 juin 2007 ».

Ils soutiennent encore que l'indemnité de résiliation prévue au contrat ne pourrait en aucun cas être considérée comme revêtant la qualification de dépôt de garantie et qu'une telle clause contraire à l'économie et à l'esprit du contrat de réservation serait à déclarer non écrite.

4. Appréciation

Suivant jugement du 15 décembre 2010, le tribunal a qualifié le contrat conclu entre parties de contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du Code civil qui dispose que « *Les ventes prévues aux articles 1601-2 et 1601-3 peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.*

Ce contrat est établi par écrit et un exemplaire doit en être remis au réservataire avant tout dépôt de fonds. Il doit comporter les indications essentielles relatives à la consistance de l'immeuble, à la qualité de la construction et aux délais d'exécution des travaux ainsi qu'à la consistance, à la situation et au prix du local réservé.

Les fonds déposés en garantie à un compte spécial au nom du réservataire sont indisponibles, incessibles et insaisissables, jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder deux pour cent du prix prévisionnel.

Ils sont restitués au déposant si le contrat définitif n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ou si le contrat proposé fait apparaître une différence anormale par rapport aux prévisions du contrat préliminaire, notamment si le prix de vente excède de plus de cinq pour cent le

prix prévisionnel, si l'un des éléments d'équipements prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé, si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à dix pour cent.

Est nulle toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum d'un mois à dater de cette demande. »

Aux termes de l'article 1601-14 du Code civil « *toute clause contraire aux dispositions des articles 1601-9 à 1601-13 et à celles des articles 1642-1 et 1646-1 contenue dans un contrat visé à l'article 1601-4 est réputée non écrite* ».

Il résulte des articles précités que la législation prévoit uniquement la possibilité d'un dépôt de garantie à fournir par le réservataire sur un compte spécial et qui restera acquis au promoteur si le réservataire se retire du contrat.

Le tribunal constate qu'un dépôt de garantie n'a manifestement pas été stipulé dans le contrat signé.

L'idée d'une clause pénale pour le cas où une des parties résilierait unilatéralement le contrat est incompatible avec l'essence même du contrat de réservation qui exclut tout engagement ferme d'acquiescer ou de vendre.

Il résulte des développements qui précèdent que l'indemnité de résiliation de 10% du prix de vente insérée dans le contrat de réservation est dès lors, au regard de l'article 1601-14 du Code civil, réputée non écrite.

La demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de 10% du prix de vente est partant non fondée.

La société SOCIETE1.) conclut encore à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 909,54 euros à titre de frais d'ouverture de dossier pour la garantie d'achèvement et la commission bancaire.

Le tribunal constate qu'il ne résulte pas du contrat de réservation que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient engagés à payer ces frais de sorte que ce volet de la demande est également à déclarer non fondé.

La société SOCIETE1.) réclame finalement la somme de 149,03 euros à titre de frais de signification de l'ordonnance du notaire.

Le tribunal constate que l'engagement de frais d'huissier ainsi que la sommation par huissier n'était pas nécessaire alors qu'une convocation par lettre recommandée aurait été suffisante.

La demande afférente de la société SOCIETE1.) est dès lors à déclarer non fondée.

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) n'est pas fondée.

Dans la mesure où les parties défenderesses ont dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de se défendre contre une demande dénuée de tout fondement, il y a lieu de leur accorder une indemnité de procédure de 750,- euros.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du président de chambre délégué, en continuation du jugement du 15 décembre 2010,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. non fondée,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 750,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux dépens de l'instance.