

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH01 / 00161

Audience publique du mardi trente avril deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-10288 du rôle

Composition :

Gilles HERRMANN, premier vice-président,
Lisa WAGNER, juge,
Elodie DA COSTA, premier juge,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES de Luxembourg du 15 novembre 2023 et d'un exploit de réassignation du 7 décembre 2024,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits d'assignation et de réassignation, défailante.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure :

Par exploit du 15 novembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) aux fins de :

- voir dire que PERSONNE1.) a manqué à ses obligations et qu'elle est seule à l'origine de la rupture du compromis de vente daté au DATE1.),
- voir déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la pénalité conventionnelle égale à 16.620.- euros,
- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 16.620.- euros, augmentée des intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à partir du DATE2.) jusqu'à solde et des intérêts légaux à partir du jour de la présente assignation jusqu'à solde,
- voir dire que PERSONNE1.) a engagé sa responsabilité délictuelle vis-à-vis de la société SOCIETE1.),
- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) des dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir dire que le taux légal sera majoré de 3 points à l'issue d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir,
- voir déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros,
- voir déclarer fondée la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de la société Krieger Associates SA, qui affirme en avoir fait l'avance,

Par exploit du 7 décembre 2023, la société SOCIETE1.) a procédé à la réassignation de PERSONNE1.).

Vu l'ordonnance de clôture du 5 mars 2024.

Maître Georges KRIEGER a été informé par bulletin du 25 janvier 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 5 mars 2024.

Il n'a pas sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Georges KRIEGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 5 mars 2024.

2. Moyen et prétentions des parties :

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) expose que par compromis daté au DATE1.), PERSONNE1.) aurait acquis auprès de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.) un immeuble situé à L-ADRESSE3.). Le prix de l'immeuble aurait été fixé au montant de 554.000.- euros.

Le compromis de vente aurait prévu une condition suspensive visant l'obtention par PERSONNE1.) d'un prêt auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois. PERSONNE1.) se serait engagée à présenter à la société SOCIETE1.), endéans un délai d'un mois à partir de la signature du compromis de vente, une lettre d'acceptation ou de refus bancaire. Le compromis aurait également prévu que si PERSONNE1.) ne présentait pas une telle lettre endéans le délai imparti, le compromis serait considéré comme résilié à ses torts exclusifs et à charge pour elle de payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la pénalité conventionnellement prévue.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait pas fourni la preuve d'avoir introduit un dossier auprès d'une banque, respectivement n'aurait pas fourni de lettre de refus bancaire endéans la période fixée allant du DATE1.), date de signature du compromis de vente, au DATE3.).

Elle expose que conformément à la clause 8 du compromis de vente et à défaut d'avoir fourni endéans le délai conventionnel une demande de prêt et une réponse bancaire, le compromis de vente serait considéré comme résilié aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Elle soutient que par lettre recommandée du DATE4.), elle aurait mis en demeure PERSONNE1.) de payer la somme de 16.620.- euros (554.000 x 3%) dans un délai d'un mois, mise en demeure qui serait restée sans suites.

3. Appréciation :

PERSONNE1.) n'a pas constitué avocat conformément aux articles 192 et 193 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de relever que selon l'article 78, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu « [...] ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée ».

En vertu de cette disposition, il appartient au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit, puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande et la loi soumet d'office au juge tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (en ce sens Cass. civ. 2e, 20 mars 2003, n° de pourvoi : 01-03218, Bull.2003 II, n°71, p.62 ; JCP 2003, II, 101150, p.1681 ; Cass. civ. 2e, 16 octobre 2003, n° du pourvoi : 02-17049 ; Bull. civ. II, n°309, p.252 ; D.2003, Inf. rap. 2670).

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande de la société SOCIETE1.) sera analysée.

Lorsque la partie signifiée ne comparaît pas devant la juridiction qui est appelée à toiser le litige, il appartient à cette juridiction de vérifier d'office la régularité de l'exploit introductif d'instance, de relever la moindre irrégularité et de prononcer d'office l'annulation de l'acte, dès lors que dans cette hypothèse, la juridiction saisie doit sauvegarder les droits de la défense. Or, la moindre incartade par rapport aux exigences légales laissera toujours planer un doute sur la question de savoir si toutes les conditions posées par la loi pour s'assurer que la partie signifiée ait effectivement été touchée ont été respectées (cf. T.

HOSCHEIT, Les nullités de procédure en droit judiciaire privé. Bull. Cercle François Laurent, 1999, II, n°34).

Il est ainsi admis qu'en cas de procédure par défaut, le juge doit, en règle générale, suppléer tous les moyens, même étrangers à l'ordre public, que la partie défaillante aurait pu proposer ; il peut donc élever un moyen de nullité relative à la citation dont l'irrégularité peut expliquer le défaut du défendeur. Ainsi, le juge statuant par défaut doit vérifier la compétence, la régularité de la procédure et la recevabilité de la demande. Le juge s'assurera ainsi que le défendeur défaillant a été effectivement atteint par la convocation en justice de telle sorte que celui-ci a véritablement choisi d'être absent (cf. G. de Leval. *Eléments de Procédure Civile*, no.45 et 118).

Les dispositions relatives à la signification ou à la notification des exploits règlent en détail la question de savoir sous quelles conditions un acte d'huissier peut être considéré comme ayant été signifié ou notifié régulièrement, à personne, à domicile ou à résidence. Le but poursuivi par ces principes est évident : il s'agit d'assurer par des règles strictes que l'on doit pouvoir considérer comme relevant de l'organisation judiciaire, un maximum de garanties au profit de la partie signifiée ou notifiée pour que celle-ci ait effectivement connaissance de l'acte et puisse adopter l'attitude appropriée. Il s'agit d'assurer la protection des droits de la défense. C'est la raison pour laquelle la jurisprudence affecte les irrégularités commises à cet égard d'une nullité de fond à laquelle l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas applicable (cf. *Les nullités de procédure en droit judiciaire privé luxembourgeois*, T. HOSCHEIT in *Bulletin Laurent 1999, II, p.31 et s.* ; Cour d'appel, 23 novembre 2005, n°30573 du rôle, LJUS 99860581).

En l'espèce, il résulte des modalités de remise d'acte établis en date du 15 novembre 2023 que PERSONNE1.) a été assignée à son domicile à L-ADRESSE2.), l'huissier de justice n'ayant cependant pu trouver personne sur les lieux.

D'après les vérifications faites par l'huissier de justice au registre national des personnes physiques, PERSONNE1.) avait toujours son domicile à l'adresse précitée.

Il ressort également des prédits documents que l'huissier de justice y a également laissé une copie de l'acte, celui-ci ayant envoyé une autre copie de l'acte à PERSONNE1.) par courrier simple.

L'exploit d'assignation du 15 novembre 2023 a partant été régulièrement signifié en application de l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal constate également que par exploit du 7 décembre 2023, la société SOCIETE1.) a procédé à la réassignation de PERSONNE1.) et qu'il ressort pareillement des modalités de remise de l'exploit que l'huissier n'a de ce chef pu trouver personne sur les lieux et a, après les vérifications faites au registre national des personnes physiques, laissé une copie de l'acte de réassignation et envoyé une copie de la réassignation par courrier simple, de sorte qu'il y a lieu, par application de l'article 79, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE1.).

La demande de la société SOCIETE1.) n'étant pas autrement éternuée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

Conformément à 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.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *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.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 1997).

L'article 1226 du Code civil dispose que la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention, s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

La clause pénale peut être définie comme la stipulation contractuelle par laquelle les parties fixent à l'avance et de manière forfaitaire la somme d'argent qui sera due par le débiteur dans le cas où il n'exécuterait pas comme convenu son obligation (cf. A. Colin et H. Capitant, Cours élémentaire de droit civil français, 8ème édition, Dalloz, 1935, no.106, cité dans TAL, 17e section, 28 janvier 2009, n° 28/09, n°113990 du rôle).

La société SOCIETE1.) réclame le paiement de la clause pénale prévue dans le compromis de vente. Elle demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 16.620.- euros, représentant 3% du prix de vente de 554.000.- euros.

L'article 8 du compromis de vente conclu entre PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'une part, et PERSONNE1.), d'autre part, en date du DATE1.) est libellé comme suit :

« Le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt par l'acquéreur auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois pour règlement du prédit prix de vente. Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter impérativement à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. ainsi qu'à son notaire, la lettre d'acceptation, respectivement la lettre de refus dans un délai de un mois à partir de la date de signature du présent compromis. [...]

Si l'acquéreur ne présente pas l'accord bancaire ou le refus bancaire dans le prédit délai, si l'acquéreur n'a introduit aucune demande de crédit ou aucune demande de crédit sérieuse auprès d'un établissement bancaire luxembourgeois, ou si l'acquéreur refuse de signer le crédit bancaire sous de vains prétextes dans le prédit délai, le présent compromis sera considéré comme résilié à ses torts exclusifs pour inexécution de ses obligations contractuelles et à charge pour lui de payer au vendeur la pénalité conventionnellement prévue ci-dessous, sauf au vendeur à poursuivre l'exécution forcée du présent compromis de vente.

[...]. ».

L'article 9 du compromis de vente dispose, quant à lui : *« Il est expressément convenu qu'en cas de résiliation unilatérale du présent compromis et/ou en cas de refus de passer acte devant le notaire, pour quelque motif que ce soit, la partie défaillante qui a résilié le compromis devra verser à l'autre partie non défaillante une somme égale à 10% du prix de vente du bien à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible. [...]*

Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 3% du prix de vente du bien à la société SOCIETE1.) Sàrl, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, sans préjudice du droit de demander une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale.

Les paiements devront s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité. Et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un quelconque préjudice.

En cas de non-paiement à cette échéance, chacune des pénalités portera automatiquement des intérêts de retard de 12% (douze pourcent) l'an, ceci à partir de l'échéance en question. ».

Il est de principe que pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. En effet, lorsque le débiteur, obligé sous une condition suspensive, en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie (article 1178 du Code civil). Lorsque les acquéreurs ne remettent pas la réponse de la banque à l'agence, il faut présumer, soit qu'ils n'ont pas accompli les diligences nécessaires, soit qu'ils ont reçu une réponse favorable, mais qu'ils n'en font pas état pour se soustraire à leurs obligations. Dans les deux cas, leur responsabilité sera engagée et les clauses pénales seront dues (Cour, 21 janvier 2009, numéro 33486 du rôle).

Au contraire, lorsque les acquéreurs remettent à l'agence le refus de la banque de leur accorder le crédit sollicité, la défaillance de la condition suspensive sera en principe prouvée et le compromis sera caduc.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) n'aurait remis aucun refus ou accord bancaire à l'agence immobilière et verse en ce sens la mise en demeure adressée à PERSONNE1.), pour soutenir que PERSONNE1.) a failli à ses obligations.

Aux termes des clauses et conditions du compromis de vente est stipulée la clause pénale suivante : « *la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 3% du prix de vente du bien à la société SOCIETE1.) Sàrl, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible [...]* ».

Compte tenu de l'inexécution contractuelle dans le chef de PERSONNE1.), la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer fondée sur base des articles 1142 et suivants du Code civil pour le montant de 16.620.- euros (3% de 554.000.- euros)

La société SOCIETE1.) demande à voir assortir ce montant des intérêts de retard conventionnels de 12% l'an à partir du DATE2.) et avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande, chaque fois jusqu'à solde.

Le compromis de vente précise que « *Les paiements devront s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité. Et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un quelconque préjudice.*

En cas de non-paiement à cette échéance, chacune des pénalités portera automatiquement des intérêts de retard de 12% (douze pourcent) l'an, ceci à partir de l'échéance en question. »

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que la mise en demeure adressée à PERSONNE1.) a été avisée le DATE5.) mais a été retournée au mandataire de la société SOCIETE1.) avec la mention « *retourné et non réclamé* » de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et partant de majorer la somme de 16.620.- euros des intérêts de retard conventionnels de 12% à partir du DATE2.).

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés ou à exposer d'un montant de 5.000.- euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, par un arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner PERSONNE1.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Or, en l'espèce, la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce visant à établir son préjudice.

Sa demande est partant à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) demande encore le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge la société SOCIETE1.) l'entièreté des frais qu'elle a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

PERSONNE1.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.)

dit la demande recevable en la pure forme,

la dit fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 16.620.- euros, augmenté des intérêts de retard conventionnels de 12% de l'an à partir du DATE2.), jusqu'à solde,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement des frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.000.- euros,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société Krieger Associates SA, représentée aux fins de la présente par Maître Georges KRIEGER, qui affirme en avoir fait l'avance.