

15/11/2000

A

Jugement civil n° 313 / 2000.

(Ière chambre)

Audience publique du mercredi, quinze novembre deux mille.

Numéro 64396 du rôle.

Composition :

M. Etienne SCHMIT, premier vice-président,  
Mme Marie-Laure MEYER, premier juge,  
Mme Malou THEIS, juge,  
M. Vincent FRANCK, substitut,  
M. David BOUCHE, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée (SRL) Sàrl, établie et ayant son siège social à  
L- (...) , représentée par son gérant actuellement  
en fonctions, inscrite au RC de Luxembourg sous le numéro (...) ,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick HOSS de  
Luxembourg du 6 juillet 1998,

comparant par Maître Victor ELVINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

et :

1. M. D.) , retraité, et son épouse,
2. Mme B.) , femme au foyer, les deux demeurant à L- (...)

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HOSS,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal :

Où la partie demanderesse par l'organe de Maître Hervé MICHEL, avocat, en remplacement de Maître Victor ELVINGER, avocat constitué.

Où les parties défenderesses par l'organe de Maître Daniel NOEL, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat constitué.

Par exploit d'assignation du 6 juillet 1998, la société SOC1.) Sàrl (ci-après la société SOC1.) ) a fait comparaître 1) M. D.) et son épouse 2) Mme B.) devant ce tribunal pour les entendre condamner à désigner dans les huit jours à compter de la signification du présent jugement, un expert qui sera chargé avec celui désigné par la société SOC1.) de fixer le prix de vente du hall sis à ADR1.), construit sur le terrain cadastré Commune d' LIEU1.), section(...)dite d' LIEU1.), n° UC1.), sous peine d'une astreinte de 15.000.- francs par jour de retard et à voir ordonner l'exécution du contrat de vente au prix fixé par les experts. Elle conclut encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 30.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile (article 240 du nouveau code de procédure civile).

La partie demanderesse expose avoir conclu le 27 novembre 1991 avec les parties défenderesses un contrat de bail pour une durée initiale de neuf ans portant sur un hall métallique sis à L- ADR1.). L'article 7 du contrat de bail prévoirait que « pendant toute la durée du bail, le locataire se réserve le droit de pouvoir acheter l'immeuble. Dans ce cas, le prix sera fixé par deux experts nommés ensemble par les deux parties intéressées ». Sur base de cet article, elle aurait manifesté le 23 mars 1998 son intention d'acheter l'immeuble loué. Par courrier du 23 avril 1998, les parties défenderesses l'auraient informée de leur intention de ne pas vendre le hall, estimant que la clause 7 du contrat de bail ne constituerait pas une promesse de vente. Par courrier recommandé du 5 mai 1998, le mandataire de la partie demanderesse aurait réitéré la levée de l'option d'achat et proposé M. (. - .) comme expert conformément à l'article 7 alinéa 2 du contrat de bail.

Les parties défenderesses refuseraient cependant de communiquer le nom de leur expert.

### 1) quant au moyen d'incompétence soulevé

Les parties défenderesses soulèvent l'incompétence du tribunal saisi pour connaître de la demande, en précisant que l'objet du litige porterait sur une prétendue option d'achat d'un immeuble, de sorte que la matière du litige serait un bien réel immobilier. Aux termes de l'article 31 du nouveau code de procédure civile, en matière réelle immobilière, la juridiction compétente est celle du lieu de situation de l'immeuble.

A titre subsidiaire, elles précisent que si le caractère principal du contrat devait l'emporter sur l'accessoire, la juridiction compétente en matière de contrat de bail serait encore celle du lieu de situation de l'immeuble.

La partie demanderesse fait valoir que le présent litige ne se déterminerait pas en fonction des dispositions de l'article 28 du titre préliminaire du code de procédure civile (article 31 du nouveau code de procédure civile) qui aurait trait aux droits réels immobiliers mais par rapport à l'article 25 du titre préliminaire du code de procédure civile aux termes duquel « en matière personnelle ou mobilière, ainsi qu'en toutes matières pour lesquelles une compétence territoriale particulière n'est pas indiquée par la loi, la juridiction compétente est celle du domicile du défendeur ».

L'assignation ayant été introduite le 6 juillet 1998, les dispositions du code de procédure civile sont applicables.

La partie demanderesse conclut dans son assignation à voir condamner les parties défenderesses à désigner un expert afin de voir fixer le prix de vente du hall situé à LIEU 1) et pris en location par elle. Elle conclut encore à voir ordonner l'exécution du contrat de vente au prix qui sera fixé par les experts. Aux termes de ses conclusions du 10 novembre 1999, elle précise que dans l'article 7 alinéa 2 du contrat de vente, les parties ont convenu une promesse unilatérale de vente moyennant laquelle les propriétaires se sont engagés vis-à-vis d'elle à réaliser la vente le jour où elle en exigerait l'exécution.

Elle estime que l'objet de la demande de la société (SCC 1) constitue l'exécution d'un contrat de vente relatif à un immeuble, dont seule reste litigieuse la détermination du prix.

Afin de déterminer la juridiction compétente, il faut donner la véritable qualification juridique au contrat invoqué entre parties. Cette qualification rend nécessaire un examen du fond du litige.

## 2) quant à la qualification juridique du droit allégué

Le droit réel est le droit qui porte directement sur une chose, un pouvoir dont une personne est titulaire sur cette chose. C'est un rapport juridique immédiat entre une personne et une chose. Il y a lieu de distinguer entre les droits réels dits principaux et les droits réels dits accessoires. Les droits réels principaux sont le droit de propriété et les démembrements de ce droit, tels le droit d'user de la chose, d'en percevoir les fruits ou de disposer de la chose, l'usufruit, le droit d'usage, le droit d'habitation, la servitude, l'emphytéose. Ces droits sont limitativement prévus par la loi, car les droits sur la chose ne peuvent pas résulter d'un concours de volonté, mais seulement de la loi qui peut seule préciser les pouvoirs d'une personne sur les choses. Les droits réels dits accessoires, tels le droit de gage ou le droit d'hypothèque, confèrent au créancier un droit direct sur une chose de son débiteur, afin de garantir le paiement de sa créance (Henri LEON et Jean MAZEAUD: Droit civil, vol 1, nos 159 à 164).

Le droit personnel est le droit qui porte sur une personne; il s'exerce contre une personne. Il s'agit de tout rapport juridique entre deux ou plusieurs personnes en vertu duquel l'une d'elles, le créancier, a le droit d'exiger d'une autre, le débiteur, un certain fait ou une certaine abstention. Le droit personnel ne porte pas directement sur une chose, même lorsque l'objet de l'obligation est une chose, telle la livraison d'une chose. Le droit personnel confère seulement un droit sur l'ensemble des biens qui composent le patrimoine du débiteur (Henri LEON et Jean MAZEAUD: Droit civil, vol 1, nos 159 à 164).

Les parties défenderesses contestent avoir convenu d'une promesse unilatérale de vente en faveur de la partie demanderesse. Elles précisent qu'elles auraient uniquement convenu d'un droit d'option sur l'achat de l'immeuble au profit du locataire (SCC1) Sàrl dans la seule hypothèse où elles manifesteraient leur intention de vendre l'immeuble.

L'article 7 alinéa 2 du contrat de bail dispose comme suit:

« Il est sous-entendu qu'en cas de vente le locataire se réserve le droit d'option sur l'achat de l'immeuble. Pendant toute la durée du bail le locataire se réserve le droit de pouvoir acheter l'immeuble. Dans ce cas là, le prix sera fixé par deux experts nommés ensemble par les deux parties intéressées ».

Il résulte de l'article 7 alinéa 2 que les parties ont convenu d'une option d'achat au profit du locataire (SCC1) Sàrl pendant toute la durée du bail, en cas de vente de l'immeuble par les propriétaires.

Comme le relève d'ailleurs la partie demanderesse elle-même dans ses conclusions du 10 novembre 1999, les parties ont convenu, par le biais de la première phrase de l'article 7 alinéa 2, un pacte de préférence qui est une convention par laquelle l'une des parties s'engage envers l'autre à lui donner la préférence au cas où elle décidait de vendre tel bien.

La deuxième phrase limite le droit de préemption pendant la durée du bail, en ce qu'elle prévoit que pendant la durée du bail le locataire peut lever l'option d'achat. La possibilité pour le locataire de lever l'option d'achat pendant la durée du bail a seulement une raison d'être dans l'hypothèse où les propriétaires manifestent leur intention de vendre l'immeuble aussi longtemps que celui-ci est occupé par le locataire (SCC1) Sàrl.

L'article 7 alinéa 2 constitue ainsi un ensemble, de sorte qu'il y a lieu d'analyser la deuxième phrase en combinaison avec la première phrase, et non pas isolément, comme le fait valoir la partie demanderesse.

L'objet de la demande de la société (SCC1), qui tend à l'exécution du droit de préemption, ne constitue partant pas un droit réel immobilier, mais un droit personnel.

Aux termes de l'article 25 du titre préliminaire du code de procédure civile applicable en matière personnelle, la juridiction compétente est celle du domicile du défendeur.

Il s'ensuit que ce tribunal est compétent pour connaître de la demande dirigée contre les parties défenderesses domiciliées dans l'arrondissement judiciaire du tribunal saisi.

### 3) Quant au bien-fondé de la demande

Conformément aux développements repris sub 2), l'article 7 alinéa 2 constitue ainsi un ensemble, de sorte qu'il y a lieu d'analyser la deuxième phrase en combinaison avec la première phrase, et non pas isolément, comme le fait valoir la partie demanderesse.

Les parties défenderesses ne s'étant pas engagées lors de la signature du contrat de bail à vendre l'immeuble au locataire pendant la durée du bail, celui-ci ne saurait actuellement les contraindre à lui vendre l'immeuble par le seul fait qu'il a levé l'option d'achat.

Il s'ensuit que la demande de la société (S0C1.) Sàrl doit être déclarée non fondée.

La société (S0C1.) Sàrl conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 30.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile (article 240 du nouveau code de procédure civile).

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer non fondée.

Les époux D.) -B.) concluent également à l'allocation d'une indemnité de procédure de 35.000.- francs sur base de l'article 131-1 du code de procédure civile (article 240 du nouveau code de procédure civile).

Il est inéquitable de laisser à charge des parties défenderesses l'entièreté des sommes déboursées par elles et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leur demande. Au regard de la nature de l'affaire, il est établi que les sommes exposées par les époux D.) -B.) s'élèvent à 35.000.- francs.

#### PAR CES MOTIFS:

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le ministère public entendu en ses conclusions,

se déclare compétent pour connaître de la demande,

la déclare recevable mais non fondée,

partant déboute la société (S0C1.) Sàrl de sa demande,

condamne la société (S0C1.) Sàrl à payer aux époux D.) -B.) une indemnité de procédure de 35.000.- francs,

déboute la société (S0C1.) Sàrl de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société (S0C1.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Paul NOESEN, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par M. Etienne SCHMIT, premier vice-président, en présence de M. David BOUCHE, greffier.