

25/05/1988

Jugement civil No.268/88 ( I )

Audience publique du mercredi vingt-cinq mai mil neuf cent quatre-vingt-huit.

(A)

No.34 719 du rôle  
37 358

Présents :

Victor ZIEGLER de ZIEGLECK,  
1er vice-président;  
Julien LUCAS et Georges  
RAVARANI, lers juges;  
Bigitte HAAN, greffier.

E n t r e :

le sieur B.) ,insti-  
tuteur, demeurant à (...)

demandeur aux termes d'un ex-  
ploit de l'huissier de jus-  
tice Marcel HERBER d'Esch-  
sur-Alzette en date du 21 mar  
1985, et d'un exploit de  
réassignation du même huissie  
en date du 21 mai 1987,

défendeur sur reconvention,

comparant par Me. Jean-Paul  
RIPPINGER, avocat-avoué, demeu-  
rant à Luxembourg;

E t :

1) le sieur H.) , notaire, demeurant à (...)

défendeur aux fins du prêt exploit HERBER du 21 mars 198

demandeur par reconvention,

comparant par Me. René WEBER, avocat-avoué, demeurant à  
Luxembourg;

2) la <sup>BQUE1.)</sup> S.A., valablement représentée  
par son conseil d'Administration act. en fonctions, avec  
siège social à (...)

défenderesse aux fins des prêts exploit HERBER des 21  
mars 1985 et 21 mai 1987,

comparant par Me. René WEBER, susdit.

-----  
LE TRIBUNAL :

=====

Où le demandeur, défendeur sur reconvention par l'organe  
de Me. Barbara KOOPS, avocat, assistée de Me. Nicolas DECKER,  
avocat-avoué, en remplacement de Me. Jean-Paul RIPPINGER,  
avoué constitué et le défendeur, demandeur par reconvention  
H.) par l'organe de Me. René WEBER, avoué cons-  
titué, ainsi que la B1.) par l'organe de Me. René WEBER, avoué  
constitué.

Les époux G.) et L.)  
ayant, à l'égard de la <sup>BQUE1.)</sup>  
ci-après dénommée la B1.), une dette résultant de différentes  
ouvertures de crédit et garantie par des inscriptions  
hypothécaires sur différents immeubles leur appartenant,  
à savoir un dépôt et un garage-hangar sis à (...), la B1.),  
suite au défaut de remboursement de sa créance, entama la  
procédure prévue à l'article 71 de la loi du 2 janvier  
1889 sur la saisie immobilière et fit vendre, par les soins  
du notaire H.) de (...), les deux immeubles

prédécrits qui, suivant adjudication publique du 22 janvier 1985, ont été acquis par B.) .

Celui-ci, se plaignant de ce que les clefs des immeubles ne lui ont pas été remises le jour de la vente et de ce que une série d'objets incorporés aux immeubles par lui acquis, ont été enlevés, il a, par exploit d'assignation du 21 mars 1985 et par exploit de réassignation du 21 mai 1987, fait assigner la B1.) et le notaire H.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour, principalement voir condamner les défendeurs à remettre les immeubles dans leur pristin état et subsidiairement se voir consentir une réduction de prix de 550.000.- francs. Il déclare baser sa demande sur les articles 1602 et suivants du Code civil relatifs à la garantie due par le vendeur en matière de vente, et spécialement sur l'article 1644 du même code, qui donne à l'acquéreur la faculté de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Suivant conclusions du 14 août 1987, H.) , constitué receveur chargé de poursuivre pour compte de la B1.) le paiement du prix de vente, a demandé reconventionnellement le paiement de la somme de 739.944.- francs, outre les intérêts conventionnels à 10% l'an représentant le solde du prix de vente des immeubles, valeur au 15 juin 1986.

#### Recevabilité de la demande principale :

Les défendeurs soulèvent l'irrecevabilité de la demande dirigée à leur encontre pour défaut de qualité dans leur chef. Ils font valoir que la demande est expressément basée sur les règles relatives à la garantie du vendeur. Or, ni l'un ni l'autre n'étant vendeur des immeubles litigieux, la demande serait irrecevable.

B.) soutient qu'en vertu de l'article 71 de la loi du 2 janvier 1889 précitée, la B1.) serait à considérer comme venderesse, le créancier hypothécaire vendant l'immeuble de son débiteur. Il y aurait novation par changement de débiteur, la B1.) étant tenue en sa qualité de venderesse en lieu et place des époux G.) -L.) .

Une vente sur voie parée constitue une vente volontaire, tant dans sa forme que dans son principe, puisqu'elle est poursuivie par le créancier en vertu d'une délégation librement consentie par le débiteur. Cette délégation n'opère pas novation du contrat de vente par changement du débiteur de la garantie. Le débiteur du créancier qui prend l'initiative de la vente en vertu de l'article 71, précité, reste le vendeur. En tant que tel c'est lui qui est tenu à la garantie de la chose vendue ( cf. Cour Sup. de Justice, 30 mars 1938, P.14, 200; Trib. d'arr. de Luxembourg, 8 janvier 1946, P.14, 232 ).

Il suit de ce qui précède qu'en l'espèce, ni la B1.), ni le notaire H.) ne sont à considérer comme vendeurs des immeubles litigieux, et partant, ils ne sont pas tenus à la garantie de la chose vendue. La demande qui est expressément basée sur la garantie due par le vendeur, est partant irrecevable pour défaut de qualité dans le chef des défendeurs.

Recevabilité de la demande reconventionnelle :

B.) conteste la recevabilité de la demande reconventionnelle sans pourtant donner d'autres précisions.

Le tribunal est amené à examiner la recevabilité de la demande reconventionnelle suite au sort qui a été fait à la demande principale.

L'irrecevabilité de la demande principale entraîne celle de la demande reconventionnelle, sauf le cas où celle-ci remplit, comme en l'espèce, une fonction principale et ne constitue pas une simple défense offensive à la demande principale.

Toujours est-il que la prétention reconventionnelle doit avoir un rapport juridique avec la demande originaire. Tel et le cas de la demande reconventionnelle qui constitue soit une défense à la demande principale, soit une demande en compensation, soit une demande connexe à la demande principale ( cf. Cour d'Appel, 24 novembre 1986, no. 9153 du rôle ).

Etant donné qu'en l'espèce, la demande reconventionnelle tend à remplir une fonction principale, il y a lieu d'examiner si elle est recevable comme étant unie à la demande principale par un lien de connexité.

Les demandes principale et reconventionnelle de l'espèce ne reposent pas sur les mêmes faits et n'ont pas non plus le même objet.

La demande principale a en effet été formée parce qu'après l'adjudication définitive, différents objets auraient été enlevés des immeubles et elle tend à la remise des lieux dans leur pristin état. La demande reconventionnelle a été formée parce que l'acquéreur n'a pas encore payé l'intégralité du prix d'adjudication et elle a pour objet le paiement du solde du prix de vente.

Le tribunal estime dès lors que les deux demandes ne sont pas connexes, de sorte que la demande reconventionnelle est à son tour à déclarer irrecevable.

P a r c e s m o t i f s ,

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1ère section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement;

d é c l a r e les demandes principale et reconventionnelle irrecevables;

f a i t masse des dépens et les impose pour deux tiers à B.) et pour un tiers à H.), et en ordonne la distraction au profit de Mes. René WEBER et Jean-Paul RIPPINGER, avoués concluant qui la demandent affirmant en avoir fait l'avance.