Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00025

Audience publique du mercredi, 12 février 2025.

Numéro du rôle : TAL-2023-07483

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société civile immobilière SOCIETE1.)., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° E NUMERO1.), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 28 août 2023,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

2) PERSONNE2.), salariée, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Daniel NOEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaissant par Maître Luc MAJERUS, a assigné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devant le Tribunal de ce siège.

Maître Daniel NOEL s'est constitué pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date du 18 septembre 2023.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-07483. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

Malgré plusieurs délais accordés à Maître Daniel NOEL et une injonction de conclure émise à son encontre en date du 21 mai 2024, celui-ci n'a jamais conclu. Par conséquent, une ordonnance de clôture sanction a été émise à son encontre en date du 25 juin 2024.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 12 juillet 2024 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 6 novembre 2024. À cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, la société SOCIETE1.), demande sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- constater que sa créance à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est certaine, liquide et exigible;

- partant condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 900.000.-euros à titre de prix correspondant à la vente du 23 décembre 2022 du terrain situé à L-ADRESSE3.) et portant le numéro de cadastre NUMERO2.), avec les intérêts légaux à compter du 1er juillet 2023, jusqu'à solde;

- condamner PERSONNE2.) à lui payer la somme de 900.000.- euros à titre de prix correspondant à la vente du 23 décembre 2022 du terrain situé à L-ADRESSE3.) et portant le numéro de cadastre NUMERO2.), avec les intérêts légaux à compter du 1er juillet 2023, jusqu'à solde;

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer le montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde;

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement de la somme de 3.480.- euros au titre de frais d'avocats;

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part, à lui payer la somme de 3.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Luc MAJERUS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en date du 1er octobre 2022, un compromis de vente aurait été conclu entre elle et PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le compromis de vente susmentionné concernait la maison sise à L-ADRESSE3.), ainsi que le terrain sous le numéro cadastral NUMERO2.) et prévoyait que l'entrée en jouissance par les acheteurs serait fixée à la signature de l'acte notarié, date à laquelle le vendeur devait avoir libéré les lieux.

La maison serait actuellement occupée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

L'acte notarié aurait été signé le 23 décembre 2022 par les acheteurs et la société SOCIETE1.).

Les acheteurs auraient déclaré acquérir le bien immobilier à raison d'une moitié indivise chacun.

L'acte notarié prévoyait le paiement total du prix de ce bien immobilier équivalent au montant de 900.000.- euros au plus tard le 20 juin 2023.

Par courrier daté du 22 juin 2023, soit trois jours seulement avant la date butoir de paiement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient demandé une prolongation de ce délai de six mois, décalant ainsi la date de paiement au 31 décembre 2023.

La société SOCIETE1.) aurait néanmoins notifié son opposition à toute prolongation de délai par courrier recommandé du 6 juillet 2023, tout en leur offrant la possibilité de payer le montant dû d'ici le 31 juillet 2023, nouvelle date limite de paiement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas daigné répondre au courrier du 6 juillet 2023, valant mise en demeure, de sorte que la société SOCIETE1.) se verrait contrainte de réclamer par voie judiciaire le paiement de l'intégralité du prix de vente,

soit la somme de 900.000.- euros, ainsi que les intérêts de retard à compte du 1er juillet 2023 tel que convenu dans l'acte notarié.

En droit, la société SOCIETE1.) se base sur l'article 1134 du Code civil.

Elle fait valoir avoir conclu une vente avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par acte authentique du 23 décembre 2022 et qu'en signant cette vente, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se seraient engagés à payer intégralement le montant relatif à la vente pour le 30 juin 2023.

Malgré le fait que la société SOCIETE1.) ait tenté de résoudre amiablement le litige et aurait fait preuve de compréhension et de patience en octroyant un délai d'un mois supplémentaire, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient à ce jour pas réglé leur dette et n'auraient pas jugé utile de répondre au courrier valant mise en demeure.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'elle aurait subi un dommage moral provoqué par le non-paiement du prix de la vente, en ce que celle-ci aurait eu des idées d'investissement relatives à cette somme qui ferait actuellement défaut. Elle demande partant indemnisation du montant de 5.000.- euros au titre de préjudice moral.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

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

3.2. Quant au fond

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 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'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve,* éd. Larcier, 1997).

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir qu'elle est créancière de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et que chacun d'entre eux a l'obligation de lui payer le montant total de 900.000.- euros.

Au vu des éléments du dossier et des pièces versées par la société SOCIETE1.), la demande de celle-ci, non contestée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), est à déclarer fondée en ce qui concerne la somme de 900.000.- euros, le prix de vente du bien immobilier ayant été fixé à cette somme.

Le Tribunal constate cependant que la société SOCIETE1.) n'est pas fondée à demander la condamnation de PERSONNE1.) à payer cette somme et celle de PERSONNE2.) à payer la même somme.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 900.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er juillet 2023, jusqu'à solde.

S'agissant du préjudice moral réclamé à hauteur de 5.000.-euros, celui-ci n'étant pas contesté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il est à déclarer fondé pour cette somme.

Il y a partant également lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 5.000.- euros à titre de préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 28 août 2023 jusqu'à solde.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer la somme de 3.480.- euros à titre de frais d'avocats.

Cette demande n'étant pas contestée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), est également à déclarer fondée pour ce montant.

Il y a partant également lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 3.480.- euros à titre de frais et honoraires d'avocats.

3.3.2. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soient condamnés à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur la 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 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

En l'espèce, le tribunal estime que la société SOCIETE1.) ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est à déclarer non fondée.

3.3.3. Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantage ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas*., 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire faite par la société SOCIETE1.).

3.3.4. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner *in solidum* PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de 900.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 1er juillet 2023, jusqu'à solde ;

condamne encore PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de 5.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 28 août 2023, jusqu'à solde ;

condamne encore PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI le montant de 3.480.- euros ;

déboute la société civile immobilière SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Luc MAJERUS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.