

Jugement civil no 254/2017 (8^e chambre)

Audience publique du mardi, 5 décembre 2017.

Numéro du rôle: 183.224

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,
Patricia LOESCH, premier juge,
Philippe WADLÉ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) **A.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),
- 2) **B.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),
- 3) **C.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),
- 4) **D.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...),
- 5) **E.**), commerçant en nom personnel, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° A (...), établi à L-(...), (...), (...),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 22 février 2017,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

F.), gérant, demeurant à L-(...), (...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Joë LEMMER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï **A.), B.), C.), D.)** et **E.)** par l'organe de Maître Aurélie PETERSEN, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Ouï **F.)** par l'organe de Maître David GROSS, avocat, en remplacement de Maître Joë LEMMER, avocat constitué.

Objet du litige

Le litige a trait à la demande de **A.), B.), C.), D.)** et **E.)** tendant à voir condamner **F.)** au paiement du montant de 26.500.- euros (correspondant à la clause de 10% du prix de vente au profit de la partie lésée, à savoir, les consorts **A.), B.), C.)** et **D.)**), respectivement du montant de 9.301,50 euros (correspondant à la clause de 3% du prix de vente au profit de l'intermédiaire, à savoir, l'agent immobilier **E.)**) suite à la non-réalisation d'un compromis de vente signé par ce dernier en date du 19 août 2016 et portant sur un immeuble sis à L-(...), (...), inscrite au cadastre de la commune de (...), section B de (...), numéro (...), faisant 1 are 87 centiares.

Procédure

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 22 février 2017, **A.), B.), C.), D.)** et **E.)**, comparant par Maître Georges KRIEGER, ont donné assignation à **F.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 183.224. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Maître Joë LEMMER s'est constitué pour **F.)** en date du 31 mars 2017.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 3 octobre 2017 et l'affaire a été fixée pour plaidoiries à l'audience du 7 novembre 2017.

Prétentions et moyens des parties

A.), B.), C.), D.) et **E.)** demandent à voir prononcer la résiliation du compromis de vente conclu entre parties aux torts exclusifs de **F.)** et à voir condamner **F.)**, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à payer 1) à **A.), B.), C.)** et **D.)** à titre de dommages et intérêts le montant total de 26.500.- euros (clause pénale) avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 6 janvier 2017, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, et 2) à **E.)** à titre de dommages et intérêts le montant total de 9.301,50 euros (clause pénale) avec les intérêts légaux à partir du courrier de mise en demeure du 6 janvier 2017, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils demandent encore à voir dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent enfin à voir condamner F.) à leur payer à chacun une indemnité de procédure de 700.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

A l'appui de leur demande, ils font valoir que suivant compromis de vente du 19 août 2016, A.), B.), C.) et D.) ont, par l'intermédiaire de E.), vendu à F.), pour le prix de 265.000.- euros, une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-(...), (...), inscrite au cadastre de la commune de (...), section B de (...), numéro (...), faisant 1 are 87 centiares.

La vente aurait été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire pour l'achat de la maison. Un délai aurait été fixé pour l'obtention ou le refus du prêt jusqu'au 31 août 2016 au plus tard.

Ils seraient intervenus auprès de F.) pour lui rappeler ses obligations contractuelles, mais ce dernier n'aurait présenté aucune réponse bancaire. Il ne se serait également pas présenté devant le notaire pour la passation de l'acte notarié.

Par courrier recommandé de leur mandataire du 6 janvier 2017, ils auraient mis F.) en demeure de payer le montant de la clause pénale prévue au compromis, à savoir le montant de 26.500.- euros (10% de 265.000.- euros) au profit des parties venderesses, ainsi que le montant (de la clause pénale prévue au compromis, à savoir le montant) de 9.301,50.- euros (3% de 265.000.- euros) au profit de l'intermédiaire à la vente.

Ils font valoir que F.) aurait gravement manqué à ses obligations contractuelles alors qu'il n'aurait pas exécuté le contrat conclu entre parties de bonne foi, n'aurait pas dans le délai conventionnel entrepris toutes les démarches nécessaires pour obtenir un prêt pour l'acquisition de l'immeuble litigieux, n'aurait pas informé les venderesses du résultat de sa prétendue demande qu'il aurait effectuée auprès d'une banque et ne se serait pas présenté pour la signature de l'acte notarié de vente.

Ils estiment en conséquence que le contrat litigieux doit encourir la résiliation aux torts exclusifs de F.).

A.), B.), C.), D.) et E.) répliquent à F.) que leurs demandes respectives sont basées sur un titre commun, à savoir le compromis litigieux, de sorte que le tribunal saisi serait bien compétent. La demande des parties A.), B.), C.) et D.) s'entendrait de façon à ce que la somme de 26.500.- euros soit versée collectivement aux 4 parties venderesses, de sorte que l'exploit serait recevable. Ils contestent également que le compromis, enregistré par ailleurs en date du 26 août 2016, n'ait pas été signé par toutes les parties venderesses. De même, il ressortirait à suffisance d'un certificat d'hérédité du 22 octobre 2014 qu'à cette date, B.), C.) et D.) étaient propriétaires de l'immeuble et que A.) était usufruitière de l'immeuble, situation étant restée inchangée à la date de

signature du compromis. La qualité d'intermédiaire de E.), exerçant en nom personnel sous l'enseigne (...) Luxembourg, aurait aussi été parfaitement connue de F.), contrairement à ses allégations.

Ils donnent encore à considérer que F.) est un professionnel de l'immobilier sachant pertinemment à et dans quoi il s'engageait en signant le compromis litigieux, de sorte qu'il ne saurait plaider avoir été induit en erreur sur les qualités substantielles de la chose cédée. Disposant d'un exemplaire signé par toutes les parties, F.) était en mesure d'introduire une demande de prêt et ne saurait actuellement plaider la nullité tant de la clause suspensive que de la clause pénale.

Ils affirment (pièces à l'appui) que F.) n'a jamais introduit de demande de crédit, qu'il a par courrier du 11 janvier 2017 proposé d'acquérir la maison à un prix de 250.000.- euros et qu'enfin, il a par courrier du 26 janvier 2017 réitéré sa décision de résilier unilatéralement le compromis de vente, de sorte qu'il ne pourrait actuellement reprocher aux parties venderesses d'avoir laissé expirer le compromis.

Ils s'opposent à toute réduction des clauses pénales réclamées et contestent formellement la demande reconventionnelle de F.) à hauteur de 26.500.- euros pour être sinon irrecevable pour libellé obscur du moins non fondée en son principe et quantum. La demande reconventionnelle relative aux honoraires d'avocat serait injustifiée eu égard à l'attitude de F.) ayant conduit au litige.

Ils dénie toute valeur probante à l'offre de preuve formulée par F.).

F.) conclut d'abord à l'incompétence ratione valoris du tribunal saisi en ce qui concerne les demandes respectives des parties sub 1) à 5). Il conclut ensuite à la nullité de l'acte introductif d'instance pour libellé obscur en l'absence de division de la demande formulée par les parties sub 1) à 4). Il soulève enfin l'irrecevabilité de la demande à défaut de signature du compromis par toutes les parties demanderesses.

Au fond, il s'oppose à la demande et conclut à l'absence de validité du compromis, motif pris que le compromis est signé par 3 des 4 vendeurs se prétendant propriétaires de l'immeuble à céder et qu'il n'est pas établi que chacun d'eux ait effectivement la qualité de propriétaire. Le compromis serait encore nul, dès lors que son consentement aurait été vicié au moment de la signature, étant donné qu'il n'aurait pu se rendre compte de l'état vétuste, délabré et malpropre de la maison qu'après ladite signature et qu'il n'aurait jamais accepté de signer s'il avait eu connaissance de cet état.

Il remet ensuite en cause la validité de la condition suspensive ainsi que de la clause pénale figurant au compromis pour constituer en réalité des clauses purement potestatives qu'il y aurait lieu de déclarer inopposables à son égard.

Il fait également état du fait que les parties venderesses, pour autant qu'elles aient été propriétaires de l'immeuble, ont vendu cet immeuble à un tiers et sont dès lors mal fondées à lui reprocher d'être à l'origine de la résiliation du compromis.

Il conteste enfin tant le principe que le quantum du dommage invoqué par les parties demanderesses et sollicite la réduction de la clause pénal à zéro euro, sinon à un euro symbolique.

Il demande en outre à voir condamner chacune des parties demanderesses à lui payer une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire.

Il demande reconventionnellement la condamnation des parties demanderesses à lui payer le montant de 26.500.- euros ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, sinon des articles 1134, 1142 et 1147 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, sinon sur toute autre base légale ainsi que le montant de 5.000.- euros au titre des frais engendrés par les honoraires de son avocat.

F.) soulève, dans un second temps, la nullité de l'exploit d'assignation pour libellé obscur, les qualités respectives des parties venderesses n'ayant pas été contenues dans ledit exploit, de sorte qu'il n'aurait pas été en mesure d'ajuster sa défense.

Il maintient que le compromis en sa possession ne comporte que les signatures de 3 des 4 parties venderesses.

Il plaide encore la nullité du compromis de vente portant prétendument sur *un bien immobilier en copropriété*, ce qui ne serait en réalité pas le cas au vu de la divergence de droit des différentes parties sur le bien concerné. Il n'aurait jamais su qu'il s'agissait de la vente de droits démembés.

Il conteste également tout aveu judiciaire dans son chef tel que le soutiennent les parties demanderesses en référence à un courrier adressé par sa secrétaire à l'huissier de justice en date du 14 mars 2017 et formule une offre de preuve à cet égard par le témoignage de ladite secrétaire.

Motifs de la décision

1. Demande principale

Le tribunal rappelle que A.), B.), C.) et D.) poursuivent le recouvrement judiciaire de dommages et intérêts d'un montant de 26.500.- euros, résultant d'une clause pénale stipulée par la convention litigieuse du 19 août 2016, alors que E.), de son côté, a évalué sa demande à l'encontre de F.) à la somme totale de 9.301,50 euros en vertu d'une clause pénale stipulée par la même convention.

Pour des raisons de logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord les moyens tirés de l'irrecevabilité de l'exploit d'assignation du 22 février 2017 pour libellé obscur avant de s'attarder sur le moyen tiré de l'incompétence du tribunal saisi.

F.) soulève l'exception du libellé obscur en ce qui concerne l'acte introductif d'instance, tout en précisant que l'exception serait donnée du fait de l'absence de division dans l'acte de la demande faite par les parties sub 1) à 4).

Aux termes de l'article 264 du nouveau code de procédure civile toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est pas proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence.

Il est généralement admis que l'exception du libellé obscur, un moyen de pure forme, qui a pour but d'aboutir à l'annulation de l'acte considéré, doit être soulevée in limine litis (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 23 mars 2005, n°82989 du rôle), c'est-à-dire avant tout autre moyen, défense ou exception.

En vertu de l'article 264 du nouveau code de procédure civile l'exception de nullité doit être soulevé avant toute défense au fond (Thierry HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, éditions BAULER, 2012, pp.810 et s.).

La défense au fond se définit comme tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen au fond du droit, la prétention de l'adversaire. Il s'agit donc de se confronter directement à la prétention adverse pour obtenir son rejet définitif par une démonstration de la dénégation de son droit. La particularité de ce moyen est de porter le débat sur le fond du litige et non sur la forme de l'action. La qualification de défense au fond devra ainsi s'imposer dès lors que le moyen tend à faire écarter la demande comme infondée.

L'intérêt de cerner la notion de défense au fond est de portée pratique en droit processuel : dès lors qu'un tel moyen aura été soulevé, toute exception de procédure devient irrecevable si elle ne l'a été au préalable, ce qui implique de pouvoir à la fois identifier une défense mais aussi le moment où elle est soulevée (Jurisclasseur, Procédure civile, v° moyen de défense, fascicule 128, n°13 à 15).

La communication des pièces précède les débats et a précisément pour but de permettre leur préparation. L'acceptation des pièces ne saurait donc constituer une défense au fond (cf. T.A. Lux. 6 janvier 1994, n° 39648 et 41120 du rôle ; T.A. Lux. 20 juin 1995, n° 40484, 41841, 42643, 42805, 42920, 42959, 43020, 43027, 43035 et 44511 du rôle).

Il en est de même de la constitution d'avocat à la Cour qui précède toujours les conclusions et donc les débats au fond.

Dans son premier corps de conclusions du 22 juin 2017, F.) soulève l'exception du libellé obscur sous le point « II. Quant à la nullité de l'acte introductif d'instance », au motif que la demande ne serait pas ventilée à l'égard des parties demanderesse sub 1) à 4).

Sous le point « I. Quant à la compétence », il se borne à contester la compétence ratione valoris du tribunal saisi pour connaître de la demande de la partie

demanderesse sub 5) dont le montant se situerait sous le seuil de compétence dudit tribunal.

Cet exposé ne constitue pas un moyen d'irrecevabilité ni une défense au fond, définie comme tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen du fond du droit, la prétention de l'adversaire.

Les débats au fond n'avaient partant pas été abordés.

Il en résulte que F.) n'est pas forclos à soulever l'exception du libellé obscur.

L'article 154 du nouveau code de procédure civile dispose que l'assignation doit énoncer l'objet de la demande et contenir l'exposé sommaire des moyens, à peine de nullité.

Cette disposition légale doit être entendue en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur, alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, transiger si elle l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

S'y ajoute que lorsque deux ou plusieurs parties demanderesses réclament d'une façon globale une somme déterminée, sans préciser la part devant revenir à chacune d'entre elles, l'objet de la demande n'est pas suffisamment précisé et a pour conséquence que les parties défenderesses ont pu se méprendre sur l'objet et n'ont de ce fait pas pu choisir les moyens de défense appropriés. Partant, en cas de pluralité de demandeurs, chacun doit indiquer la part qui lui est due pour permettre aux défendeurs de préparer leur défense, à défaut de quoi la demande est à annuler (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 6 décembre 2011, n°130572 du rôle ; Cour d'appel, 26 mai 2005, n°28372 du rôle).

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

Si la cause de la demande est en l'espèce précisée, il n'en va pas de même de l'objet de la demande.

Dans l'assignation du 22 février 2017, l'indemnité forfaitaire est globalement évaluée à la somme de 26.500.- euros, revendication qui constitue l'objet de la demande de dommages et intérêts. Les parties demanderesse sub 1) à 4) précisent encore que cette somme est réclamée en application d'une clause pénale stipulée par la convention litigieuse.

Il n'est cependant fait aucune distinction ni quant à la partie demanderesse concernée, à savoir, **A.), B.), C.)** et **D.)**, ni quant à la répartition à faire entre les quatre parties demanderesse de la somme réclamée.

Il s'ensuit que les parties demanderesse sub 1) à 4) restent en défaut de ventiler leurs demandes entre elles.

Le tribunal donne encore à considérer que l'exploit ne contient pas d'indication quant à l'exacte droit de propriété que détient chacune des parties demanderesse sub 1) à 4) sur l'objet cédé, à savoir : quel type de droit (nue-propriété, usufruit, pleine propriété), ni quel pourcentage (quote-part).

Il y a lieu de préciser que du défaut de ventilation de la demande résulte un libellé obscur de celle-ci et que le cas échéant, la demande est irrecevable pour être contenue dans un exploit d'assignation nul (Cour d'appel, 14 janvier 2009, n°31284 du rôle).

Il a été retenu que « *pour pouvoir préparer sa défense la partie assignée doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. En cas de pluralité de demandeurs il est requis que chacun indique le montant qu'il revendique pour son propre compte.* » (TAL 1^{ière} chambre, 7 mai 2014, Pas. 37, p.211). En effet, le principe est la divisibilité de l'instance en cas de pluralité de demandeurs ou de défendeurs. Cependant, il peut y avoir indivisibilité de l'instance lorsque l'objet du litige est indivisible (Procédure civile, Dalloz, Jean Vincent, n°485, la pluralité des parties).

S'il y a lieu d'accueillir la notion d'indivisibilité, qui n'est qu'une forme de la connexité au plus haut degré, qu'avec circonspection, il convient néanmoins de retenir le caractère indivisible de l'action lorsque le litige n'est susceptible que d'une solution unique qui retentira sur toutes les parties en cause (TAL 20 janvier 2006, n°91.485, confirmé par Cour d'appel, 14 janvier 2009, n°31284 du rôle).

En l'espèce, l'absence de précision sur le préjudice invoqué et les sommes revendiquées est de nature à laisser la défense se méprendre sur l'objet de la demande et à lui ôter le choix des moyens de défense appropriés.

Dans leurs conclusions subséquentes, les parties demanderessees ont précisé qu'il est en fait demandé que la somme de 26.500.- euros soit versée aux parties sub 1) à 4), c'est-à-dire qu'elle soit versée *collectivement* aux quatre parties venderesses.

Cependant, le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour d'appel, 27 février 2013, n°37833 du rôle).

Il découle de ces éléments que l'acte introductif d'instance n'énonce pas avec la précision requise l'objet de la demande tel que requis par l'article 154 du nouveau code de procédure civile.

Cette imprécision a eu pour conséquence que F.) n'a pas pu utilement préparer sa défense en connaissance de cause.

L'assignation du 22 février 2017 est partant irrecevable pour absence de division de la demande et il y a lieu de l'annuler.

2. Demandes reconventionnelles

Le tribunal relève que F.) poursuit la condamnation des parties demanderessees sub 1) à 5) à lui payer 1) le montant de 26.500.- euros ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert sur base des articles 1792 et 2270 du code civil, sinon des articles 1134, 1142 et 1147 du code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du code civil, sinon sur toute autre base légale et 2) le montant de 5.000.- euros au titre des frais engendrés par ses honoraires d'avocat.

Ces demandes reconventionnelles s'analysent en des demandes incidentes formées « *par un défendeur qui ne se contente pas de résister à la prétention du demandeur, mais demande au tribunal de prononcer une condamnation contre ce dernier* » (Cour d'appel, 16 juin 2004, n° 27652 du rôle). Elles doivent dès lors suivre le sort de la demande principale, de sorte qu'il y a lieu de les déclarer irrecevables.

3. Demandes accessoires

Tant A.), B.), C.), D.) et E.) que F.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure sur 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 (Cass. fr., civ. 2^{ème}, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties concernées ne justifiant l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de laisser la totalité des frais et dépens de l'instance à charge de **A.), B.), C.), D.)** et **E.)**.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'ordonnance de clôture du 3 octobre 2017 ;

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

annule l'assignation introductive d'instance du 22 février 2017 pour libellé obscur ;

partant déclare la demande principale irrecevable ;

en déboute ;

reçoit les demandes reconventionnelles en la forme ;

les déclare irrecevables ;

en déboute ;

déboute les parties de leurs demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne **A.), B.), C.), D.)** et **E.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Joë LEMMER, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.