

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00140

Audience publique du mercredi, 3 juillet 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-06208

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 14 juillet 2023,

comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Jean FALTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 14 juillet 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») et la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « la société SOCIETE2.) »), comparaisant par l'étude d'avocats F&F LEGAL SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean FALTZ, ont fait donner assignation à PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1.) ») à comparaître devant le tribunal de ce siège.

L'Étude d'avocats GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 25 juillet 2023.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-06208. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée uniquement en ce qui concerne le volet de la compétence territoriale du Tribunal de céans par ordonnance du 23 avril 2024 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 12 juin 2024.

L'affaire a été prise en délibéré à cette audience.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.)** demandent à voir condamner PERSONNE1.) à payer au vendeur, la société SOCIETE1.), le montant de 29.500.-euros et à l'agence, la société SOCIETE2.), le montant de 10.266.-euros, le tout avec les intérêts légaux à partir du 3 avril 2023, date de la première mise en demeure, sinon avec les intérêts légaux à partir de la date de l'assignation en justice, au titre de l'indemnité conventionnelle telle que retenue dans les compromis de vente signés en date du 2 novembre 2022.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) demandent encore la condamnation de PERSONNE1.) à payer à chacune d'elles la somme de 2.500.-euros à titre de frais et honoraires d'avocats.

Elles demandent également à voir condamner PERSONNE1.) à payer à chacune d'elles une indemnité de procédure de 2.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent qu'en date du 2 novembre 2022, la société SOCIETE1.) aurait signé, en sa qualité de vendeur, en présence de l'agence, avec PERSONNE1.) deux compromis de vente portant sur un appartement et un parking dans une résidence sise à L-ADRESSE4.) pour un prix de vente de 265.000.-euros pour l'appartement et de 30.000.-euros pour l'emplacement.

L'acte de vente pour les deux biens aurait dû être signé en date du 18 décembre 2022 au plus tard.

Les ventes auraient été signées sous la condition de l'obtention d'un accord bancaire dans les 7 semaines suivant la signature du compromis. Dans le cas où l'acquéreur déclarait ne pas avoir obtenu de financement, ce dernier aurait eu l'obligation de présenter un dossier de demande ainsi qu'un refus bancaire.

Aucun accord ni même un refus n'aurait été transmis par PERSONNE1.) aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

Le compromis de vente prévoirait une clause pénale de 10% du prix de vente payable au vendeur, ainsi que de 3% + TVA payable à l'agence si le compromis était résilié par l'une des parties.

A défaut de toutes nouvelles de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) aurait sommé celui-ci de se présenter en date du 22 décembre 2022 devant le notaire Karin REUTER. PERSONNE1.) serait cependant resté absent et un procès-verbal de non-comparution aurait été dressé.

Par courrier du 20 mars 2023, le mandataire de PERSONNE1.) aurait informé la société SOCIETE1.) d'une prétendue nullité des compromis de vente.

Par courrier du 3 avril 2023, le mandataire des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) aurait contesté cette nullité et résilié les compromis pour faute de PERSONNE1.). Par le même courrier, PERSONNE1.) aurait été mis en demeure de payer à la société SOCIETE1.), en sa qualité de vendeur, la somme de 29.500.-euros et à l'Agence la somme de 10.266.-euros au titre des clauses pénales figurant dans les compromis.

PERSONNE1.) aurait refusé de s'exécuter sous de vains prétextes.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) basent leur demande principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

PERSONNE1.) soulève *in limine litis* l'incompétence *ratione loci* du Tribunal de céans.

Il fait valoir que les parties au présent litige auraient inséré une clause attributive de compétence territoriale dans le compromis de vente du 2 novembre 2022 aux termes de laquelle « *en cas de litige en relation avec le présent compromis seront seuls compétents les tribunaux de Diekirch / Luxembourg.* »

En l'espèce, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aurait été saisi alors qu'en vertu de la clause prémentionnée, seraient seuls compétents les tribunaux de Diekirch.

Suivant l'article 29 du Nouveau Code de procédure civile, une clause d'élection de for ne serait valable qu'à condition qu'elle n'enfreigne aucune règle d'ordre public.

En l'espèce, ladite clause ne porterait aucunement atteinte à l'ordre public du Grand-Duché de Luxembourg. La clause serait partant valable et produirait tous ses effets juridiques.

Il appartiendrait en conséquence au Tribunal de céans de se déclarer territorialement incompétent pour toiser le présent litige.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que la clause litigieuse n'attribuerait pas de compétence exclusive aux tribunaux de Diekirch.

Le caractère typographique « / », appelé communément la « barre oblique » ou encore en anglais « slash », serait communément utilisé en substitution au mot « ou ».

Cette interprétation de ce signe typographique ressortirait de l'article WIKIPEDIA sur la « barre oblique » que les sociétés SOCIETE1.) ET SOCIETE2.) verseraient en tant que pièce.

En conséquence de ce qui précède, la clause litigieuse devrait être lue et interprétée comme donnant le choix aux parties d'introduire leur action, en cas de litige, alternativement à Luxembourg ou à Diekirch, excluant *de facto* la compétence de tout tribunal étranger.

Face à ce choix et pour éviter de se voir opposer une demande d'irrecevabilité du défendeur attrait en justice devant un tribunal qui n'est pas celui de son domicile, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) auraient effectivement assigné PERSONNE1.) devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, tribunal de son domicile officiel.

Il serait à noter que le défendeur ne subirait aucun préjudice face à cette décision, ce alors qu'il serait attrait devant les tribunaux de son domicile.

PERSONNE1.) conteste les dires des parties demanderesses, alors que donner le choix aux parties d'introduire leur action, en cas de litige, alternativement à Luxembourg ou à Diekirch, excluant *de facto* la compétence de tout tribunal étranger au Grand-Duché de Luxembourg, n'aurait tout simplement aucun sens.

En effet, si on devait interpréter la clause litigieuse tel qu'avancé par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), alors la clause serait dénuée de tout intérêt et serait sans effet aucun.

L'unique intérêt d'introduire une clause d'élection de for dans un contrat résiderait justement dans la possibilité offerte aux parties contractantes de déterminer le tribunal territorialement compétent pour connaître des éventuels différends qui les opposeraient.

Une telle clause renforcerait la sécurité juridique en supprimant le choix dont disposent les parties quant au tribunal compétent.

Les parties adverses seraient dès lors malvenues de dire à présent que cette clause aurait été introduite afin de laisser le choix de la juridiction aux parties, alors que ce serait justement l'effet contraire qui serait recherché par l'ajout d'une telle clause, ce d'autant plus que la clause litigieuse serait dénommée « *clause de juridiction* », confirmant ainsi qu'il s'agirait ainsi d'un choix contractuel de juridiction.

A cela s'ajouterait qu'aucun élément d'extranéité n'existerait dans le présent litige, de sorte qu'une action devant une juridiction étrangère au Grand-Duché de Luxembourg ne serait aucunement envisageable ou crédible.

La page Wikipédia, qui par ailleurs pourrait être modifiée par tout individu, serait erronée alors que la barre oblique pourrait être utilisée de nombreuses façons et ne signifierait pas uniquement « *ou* ». Elle pourrait être également l'équivalent de « *par* », « *à* », et « *de* ».

Il résulterait de tout ce qui précède que la clause litigieuse doit être lue et interprétée comme la désignation de la juridiction sise à Diekirch qui se trouve sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg. Communément désigné et abrégé par « *Luxembourg* ».

Partant, le Tribunal de céans devrait se déclarer territorialement incompétent pour toiser le présent litige.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la compétence territoriale du Tribunal de céans

Le Tribunal constate que les parties au litige ne contestent pas l'application de la clause de juridiction figurant dans le compromis de vente 2 novembre 2022, mais l'interprétation à donner à ladite clause.

Celle-ci dispose en effet qu'« *en cas de litige en relation avec le présent compromis seront seuls compétents les tribunaux de Diekirch/Luxembourg* ».

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que la barre oblique se trouvant entre les mots Diekirch et Luxembourg signifierait « *ou* », de sorte à ce qu'il faudrait en conclure qu'elle pourrait assigner PERSONNE1.) au choix soit devant les juridictions de Diekirch soit devant celles du Luxembourg.

PERSONNE1.) conteste cette interprétation et estime que seules les juridictions de Diekirch seraient compétentes.

Le Tribunal constate que suivant le « *Traité de ponctuation française* » de PERSONNE2.) (Gallimard, 1991), il est expliqué que « *la barre oblique est d'un usage assez restreint. On s'en sert pour relier étroitement deux termes, opposés ou non.* »

La barre oblique est un signe ambigu qui peut avoir plusieurs significations à la fois, de sorte qu'il appartient au Tribunal d'interpréter quelle était l'intention des parties en incluant la clause de juridiction dans le compromis de vente.

En l'espèce, le Tribunal constate que le compromis de vente a été établi par l'agence immobilière SOCIETE2.) ayant son siège social à ADRESSE5.), qui a joué le rôle d'intermédiaire pour le compte de la société SOCIETE1.), ayant elle aussi à l'époque son siège social à ADRESSE5.), dans la vente d'un appartement sis également à ADRESSE5.). L'acheteur quant à lui, à savoir PERSONNE1.) était domicilié à ADRESSE6.).

En insérant la clause de juridiction dans ledit compromis de vente, il est exclu que les parties auraient voulu exclure la compétence d'un tribunal étranger étant donné qu'il n'existe aucun élément d'extranéité dans le litige en cause.

Il y a partant lieu d'en déduire que les parties au compromis, dont notamment les parties demanderesses dont le siège social était situé dans l'arrondissement judiciaire de Diekirch et dont le bien en vente se situait également dans l'arrondissement judiciaire de Diekirch, ont voulu attribuer une compétence exclusive aux juridictions de Diekirch situées dans le Grand-Duché de Luxembourg.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal de céans doit se déclarer territorialement incompétent pour connaître de la présente demande.

3.2. Quant aux demandes accessoires

3.2.1. Quant aux frais et honoraires d'avocat

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer à chacune d'entre elles les frais et honoraires d'avocat d'un montant de 2.500.-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 (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9^{ème} chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

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.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) doivent toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'expliquent pas en quoi consisterait la faute de PERSONNE1.), de sorte à ce que leur demande en remboursement des frais d'avocat est à déclarer non fondée.

3.2.2. Quant à l'indemnité de procédure

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer à chacune une indemnité de procédure de 2.000.-euros 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 (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont à débouter de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure.

3.2.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application de l'article 238 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) 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 ;

se déclare territorialement incompétent pour connaître de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société anonyme SOCIETE2.) SA ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société anonyme SOCIETE2.) SA de leur demande en paiement des frais et honoraires d'avocat ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société anonyme SOCIETE2.) SA de leur demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société anonyme SOCIETE2.) SA aux frais et dépens de l'instance.