

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00156**

Audience publique du mercredi, 10 juillet 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2021-09168**

Composition :

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

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), retraité, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), retraitée, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demandresses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 14 octobre 2021,

comparaissant par Maître Cédric SCHIRRER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., faisant le commerce sous l'enseigne commerciale « SOCIETE2.) », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit BAUSTERT,

comparaissant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Procédure

En vertu d'une autorisation présidentielle de Monsieur Philippe WADLE, premier juge au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du Président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 5 octobre 2021 et par exploit d'huissier du 11 octobre 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1.) ») ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE3.), de la société anonyme SOCIETE4.), de la société anonyme SOCIETE5.), de l'établissement public SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE7.) sur toutes sommes, deniers, valeurs ou objets quelconques que celles-ci ont ou auront, doivent ou devront pour quelque cause que ce soit à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.) ») pour avoir sûreté, conservation et paiement de la somme de 145.265.-euros, avec les intérêts légaux de retard à partir du 11 février 2020 jusqu'à solde.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) par exploit d'huissier du 14 octobre 2021, ce même exploit contenant principalement assignation en validation de la saisie-arrêt pratiquée pour le même montant que celui indiqué dans la saisie-arrêt et subsidiairement demande en condamnation pour le même montant, suivi de la validation de la saisie-arrêt pour ce même montant.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier du 3 décembre 2021.

Maître Georges WIRTZ s'est constitué pour la société SOCIETE1.) en date du 4 octobre 2021.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 10 mai 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 26 juin 2024 pour prise en délibéré.

Les mandataires des époux GROUPE1.) et de la société SOCIETE1.) n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de la farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 26 juin 2024 par le Président de chambre.

### 2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de ses dernières conclusions, **les époux GROUPE1.)** demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- principalement valider la saisie-arrêt pratiquée auprès de l'établissement public autonome SOCIETE3.), de la société anonyme SOCIETE4.), de la société anonyme SOCIETE5.), de l'établissement public SOCIETE6.) et de la société

anonyme SOCIETE7.), sur base de l'arrêt de la Cour d'appel du 19 octobre 2023 à hauteur de la somme de 145.265.-euros ;

- subsidiairement, condamner la société SOCIETE1.), sur base de la responsabilité contractuelle à leur payer la somme de 145.265.-euros ;
- condamner encore la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner finalement la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) font valoir qu'en date du 18 décembre 2019, la société SOCIETE1.) aurait signé un compromis de vente avec eux, portant sur l'acquisition d'un bâtiment à habitation sis à L-ADRESSE1.), numéro NUMERO2.)/2231, section C de ADRESSE3.), commune de ADRESSE4.), d'une contenance de 3 ares 54 centiares. Le prix de la cession de cette maison aurait été fixé à 1.452.650.-euros.

L'article 4 du prédit compromis intitulé « *Clause suspensive et résolutoire* » stipulerait que « *si les Acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt bancaire pour le règlement du prix de vente et les frais d'acte, ils s'engagent à présenter aux Vendeurs la lettre d'acceptation ou respectivement 1 (un) refus du prêt dans un délai de 20 jours ouvrables.*

*Si les Acquéreurs ne présentent pas l'accord bancaire ou les refus bancaires dans le délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite, si les Acquéreurs refusent de signer le crédit bancaire, ou si les Acquéreurs ne répondent pas aux exigences de la banque, de fournir les pièces justificatives ou d'accepter les conditions normales du crédit immobilier, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale (ARTICLE 5) devra être versé aux Vendeurs ainsi que la commission de l'Agence Real Estate selon les conditions d'honoraires prévues par l'article 6. [...]. »*

Les époux GROUPE1.) soutiennent n'avoir été informés ni de l'acceptation ni du refus de prêt endéans le délai de 20 jours ouvrables préindiqué.

Dans ce contexte, le mandataire des époux GROUPE1.) aurait donc, par courrier du 11 février 2020, invoqué l'article 5 du compromis de vente intitulé « *clause pénale* » qui prévoirait le paiement d'une somme de 10% du prix de vente en cas de non-respect de l'article 4.

A ce jour, la société SOCIETE1.) n'aurait pas fait droit à cette demande de paiement, mais aurait répondu par l'intermédiaire de son mandataire en date du 17 février 2020 en objectant que le compromis n'avait pas été « *conclu valablement et partant qu'il n'avait jamais pris effet et que sa mandante n'est aucunement liée par tel compromis de vente* ».

Cette créance serait par conséquent fondée, exigible et liquide.

Par jugement du 3 juin 2021 du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, la société SOCIETE1.) aurait été condamnée au montant de 145.265.-euros, avec les intérêts légaux de retard à partir du 11 février 2020, et ce alors que la créance aurait été considérée comme incontestable.

Le jugement aurait été frappé d'appel par la société SOCIETE1.) par acte d'appel du 28 juillet 2021.

Cette procédure d'appel serait une manœuvre dilatoire qui aurait été engagée dans l'unique but de retarder le paiement des montants dus aux époux GROUPE1.).

En droit, les époux GROUPE1.) font valoir que l'affaire qui aurait été toisée par jugement du 2 juin 2021, était pendante devant la Cour d'Appel.

Or, l'arrêt de la Cour d'Appel aurait été rendu en date du 19 octobre 2023.

Le jugement de première instance aurait été confirmé, mis à part le fait que la Cour d'Appel aurait décidé qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer les intérêts sur la créance principale.

L'arrêt aurait été signifié en date du 13 novembre 2023 est serait aujourd'hui exécutoire.

Il y aurait partant lieu de valider la saisie pour le montant principal.

**La société SOCIETE1.)** se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la dénonciation de la saisie-arrêt avec assignation en validité du 14 octobre 2021.

Quant au fond, la société SOCIETE1.) fait valoir que plusieurs moyens auraient été invoqués par elle dans le cadre des procédures précédentes ayant abouti aux susdites décisions.

Cependant, la société SOCIETE1.) se serait entretemps rendue compte que le compromis de vente conclu en date du 18 décembre 2019 entre les époux GROUPE1.) et elle devrait être considéré comme nul, sinon comme lui étant inopposable, alors que ledit compromis n'aurait pas été valablement signé par elle.

En effet, ledit compromis de vente aurait seulement été signé, en ce qui concerne la société SOCIETE1.) par un dénommé PERSONNE3.) et pas par un autre administrateur de la société.

Or, PERSONNE3.) ne disposait pas des pouvoirs permettant d'engager la société par sa signature individuelle dans le cadre de la conclusion d'un compromis de vente.

La conclusion d'un compromis de vente ne tomberait notamment pas dans la gestion journalière d'une société. Dès lors, le compromis de vente aurait dû être signé par deux administrateurs, ce qui ne serait pas le cas, pour être opposable à la société SOCIETE1.).

En effet, l'article 12 des statuts de la société SOCIETE1.), applicable au moment de la conclusion du compromis de vente litigieux, aurait prévu ce qui suit :

*« Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus larges de passer tous actes d'administration et de disposition dans l'intérêt de la société.*

Le conseil d'administration, composé à l'époque de trois membres, ne serait engagé que par la signature conjointe de l'administrateur-délégué et d'un autre administrateur, ceci en application de l'article 13, point (ii) des statuts, ou par « la seule signature de toute(s) personne(s) à laquelle (auxquelles) pareils pouvoirs de signature auront été délégués par le conseil d'administration » (article 13, point (iii) des statuts).

Il serait précisé que l'hypothèse de la signature individuelle de l'administrateur-délégué, telle que prévue à l'article 13 point (i) des statuts, ne s'appliquerait qu'aux actes tombant dans la gestion journalière d'une société, cette délégation étant expressément prévue par l'article 12, alinéa 4 des statuts qui stipulerait ce qui suit :

*« La gestion journalière de la Société ainsi que la représentation de la Société en ce qui concerne cette gestion pourront, conformément à l'article 60 de la Loi, être déléguées à un ou plusieurs administrateurs, directeurs, gérants et autres agents, associés ou non, agissant seuls ou conjointement. [...] ».*

Par conséquent, PERSONNE3.) n'aurait pas pu signer le compromis de vente du 18 décembre 2019 et ledit compromis de vente ne serait partant pas opposable à la société SOCIETE1.), faute d'avoir été signé par l'administrateur-délégué et un administrateur de la société.

Le compromis de vente du 18 décembre serait partant à déclarer inopposable à la société SOCIETE1.) et toute condamnation, voire toute demande formulée à l'appui de ce compromis, serait à rejeter, sinon à dire non fondée.

Au vu de ce qui précède, les époux GROUPE1.) seraient à débouter de leur demande tendant à la validation de la saisie-arrêt du 11 octobre 2021.

La société SOCIETE1.) conteste encore l'indemnité de procédure réclamée et demande à son tour la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Remarque préliminaire**

L'exploit d'assignation datant du 14 octobre 2021, l'affaire est soumise aux règles de procédure telles qu'introduites par la loi du 15 juillet 2021 portant entre autres modifications du Nouveau Code de procédure civile et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale, entrée en vigueur le 16 septembre 2021.

Aux termes de l'article 194 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, « *avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuer que sur les dernières conclusions notifiées.* »

Par conséquent, le Tribunal n'analysera que les dernières conclusions de Maître Cédric SCHIRRER du 5 décembre 2023, ainsi que celles de Maître Georges WIRTZ du 26 avril 2024.

### **3.2. Quant au fond**

Le tribunal constate que les époux GROUPE1.) requièrent actuellement la validation de la saisie-arrêt pratiquée sur base d'un titre dont ils disposeraient.

Dans l'hypothèse où le créancier saisissant fait valoir qu'il dispose d'un titre exécutoire, le rôle du tribunal, statuant sur la seule validité de la saisie, est réduit. Le caractère certain, liquide et exigible de la créance est constaté par ce titre. Le tribunal se borne à vérifier la régularité de la procédure et à constater l'existence et l'efficacité du titre. (Thierry HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, *Pas.* 29, p.56 et ss.).

Le juge saisi de la validation de la saisie-arrêt n'a donc pas à se prononcer sur le bien-fondé de la créance et son caractère certain, mais n'a qu'à se prononcer sur le caractère exécutoire du titre qui constate l'existence de cette créance.

Il faut qu'il vérifie d'abord qu'il s'agit d'un titre exécutoire, soit en pratique d'un acte notarié revêtu de la formule exécutoire ou d'une décision de justice remplissant la triple condition d'être munie de la formule exécutoire, d'avoir été régulièrement signifiée et de comporter une condamnation à payer un certain moment (Thierry HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, précité).

Les décisions de justice doivent en outre être réellement exécutoires en ce sens que leur force exécutoire ne doit pas être suspendue par l'existence ou l'exercice d'une voie de recours ayant effet suspensif, à savoir l'opposition ou l'appel. Le juge ne peut valider la saisie-arrêt qu'à condition, soit que les délais des voies de recours ordinaires soient expirés, soit que l'instance engagée suite à l'exercice de la voie de recours soit achevée.

Il appartient au demandeur en validation de rapporter la preuve que ces conditions sont réunies, soit en versant des certificats de non-opposition, respectivement de non-appel, soit en produisant la décision rendue sur l'exercice de la voie de recours, qui doit également remplir les conditions pour pouvoir être exécutée. En l'absence de ces conditions conférant force exécutoire à une décision de justice existante, le juge saisi de

la demande en validation ne peut prononcer celle-ci, mais doit surseoir à statuer en attendant que toutes ces conditions soient remplies (Thierry HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, précité).

Le Tribunal constate que les époux GROUPE1.) versent l'arrêt civil n° 115/23-III-COM de la Cour d'Appel de Luxembourg, ainsi que la preuve de signification du prédit arrêt à la société SOCIETE1.) en date du 13 novembre 2023.

Une décision rendue contradictoirement en dernier ressort ou en instance d'appel ne peut plus faire l'objet d'une voie de recours ordinaire, mais seulement d'un pourvoi en cassation. Or, dans la mesure où ni le délai pour faire cassation, ni le pourvoi lui-même n'ont d'effet suspensif sur la force exécutoire de la décision de justice, il n'y a pas lieu de surseoir sur la demande en validation de la saisie en attendant l'expiration de ce délai, respectivement l'issue de l'instance de cassation. L'exécution poursuivie dans ces conditions, tout comme l'exécution poursuivie sur base d'une décision exécutoire par provision, se fait cependant aux risques et périls du créancier poursuivant qui peut être tenu pour responsable des dommages occasionnés par pareille poursuite lorsque la décision est cassée ou réformée par la suite (Thierry HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, précité).

Il en découle que l'arrêt invoqué constitue un titre pleinement exécutoire pouvant justifier la validation de la saisie-arrêt, sans qu'il n'y ait lieu d'examiner plus avant le fond de l'affaire.

Les époux GROUPE1.) sollicitent actuellement la validation de la saisie-arrêt pratiquée pour la somme de 145.265.-euros.

Au vu de l'arrêt civil n° 115/23-III-COM de la Cour d'Appel de Luxembourg, le tribunal considère que la demande est ainsi justifiée pour la somme réclamée de 145.265.-euros.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de déclarer la demande en validation de la saisie-arrêt fondée pour la somme de 145.265.-euros, tel que sollicité principalement.

### **3.3. Quant aux demandes accessoires**

#### **3.3.1. Quant à l'indemnité de procédure**

Les époux GROUPE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des époux GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-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, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure à l'encontre des époux GROUPE1.).

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des époux GROUPE1.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par elle. Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

### **3.3.2. 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 avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas.*, 23, p.5).

Dans le cas d'espèce, les époux GROUPE1.) disposent d'un titre, de sorte qu'il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement.

### **3.3.3. Quant aux frais et dépens de l'instance**

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) 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 fondée ;

déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de l'établissement public autonome SOCIETE3.), de la société anonyme SOCIETE4.), de la société anonyme SOCIETE5.), de l'établissement public SOCIETE6.) et de la société anonyme SOCIETE7.) par exploit d'huissier du 5 octobre 2021 ;

dit qu'en conséquence les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) SA seront par elle versées entre les mains d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 145.265-euros ;

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

dit la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) SA à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 1.000.-euros ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.