

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00191

Audience publique du mercredi, 13 novembre 2024.

Numéro du rôle : TAL-2024-04316

Composition :

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

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), administrateur-délégué, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), traductrice indépendante, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 12 avril 2024,

comparaissant par Maître Bernard FELTEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE1.) 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 NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit THEISEN,

défaillante.



LE TRIBUNAL

1. Procédure

En vertu d'une autorisation présidentielle de Madame Christine LAPLUME, Vice-Président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du Président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 21 mars 2024 et par exploit d'huissier du 9 avril 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1.)), ont fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la SOCIETE2.), de la SOCIETE3.), de la société anonyme SOCIETE4.) SA, de l'SOCIETE5.), de la SOCIETE6.), de la SOCIETE7.) et de SOCIETE8.) sur toutes sommes, deniers, espèces, valeurs, titres, créances, objets ou autres biens de quelque nature que ce soit, existants et à venir que celles-ci détiendraient pour le compte de ou redevraient, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.)) pour avoir sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme de 405.000.-euros en principal, sous réserve des termes courants à échoir ainsi que des intérêts échus ou à échoir.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la partie défenderesse, la société SOCIETE1.), par exploit d'huissier du 12 avril 2024, ce même exploit contenant assignation en condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée pour le même montant.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 18 avril 2024.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2024-04316. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 6 juin 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 16 octobre 2024 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Préentions de moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, les époux GROUPE1.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 405.000.-euros, ainsi que la validation de la saisie-arrêt pour ce montant.

Ils demandent également la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

À l'appui de leur demande, les époux GROUPE1.) font valoir qu'ils ont souscrit en date du 1^{er} août 2023 un compromis de vente avec la société SOCIETE1.), en sa qualité d'acheteur, et PERSONNE3.), en sa qualité de caution solidaire et indivisible, portant sur la vente de leur maison sise à L-ADRESSE1.), avec un terrain de 10,70 ares pour un

prix de 4.000.000.-euros, 90% du prix étant payable à l'acte et 10% à la remise des clés prévue pour le 15 janvier 2023 au plus tard, tel que prévu à l'article 2 dudit compromis.

Le compromis prévoyait en son article 5 que le vente était soumise à une condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur, avec indication que l'acquéreur devrait justifier de la lettre de refus de la banque pour le 30 septembre 2023 au plus tard et que passé ce délai, le prêt était censé obtenu, c'est-à-dire que la condition suspensive était censée avoir été levée.

L'article 6 du compromis disposerait que si une des parties au contrat ne respecte pas ses engagements, elle devra payer à l'autre partie une pénalité équivalente à 10% du prix de vente.

Par un avenant du 28 septembre 2023, les parties auraient accepté d'un commun accord de reporter le délai pour l'accomplissement de la condition suspensive au 20 octobre 2023 et la signature de l'acte notarié par devant le notaire Maître DELOSCH au plus tard le 7 novembre 2023.

En date du 22 octobre 2023, les époux GROUPE1.) auraient été informés par PERSONNE3.) que sa banque souhaitait obtenir une évaluation de l'immeuble à réaliser par COLLIERS. Dans ce même courriel, PERSONNE3.) aurait informé les époux GROUPE1.) que la demande de prêt avait été soumise à la SOCIETE3.).

Aucun courrier en obtention ou refus d'un prêt bancaire de la SOCIETE3.) au bénéfice de la société SOCIETE1.) n'aurait jamais été communiqué aux vendeurs.

Un courriel aurait été adressé le 23 octobre 2023 par les vendeurs à PERSONNE3.), avec copie à l'agent immobilier et au notaire Maître DELOSCH, par lequel ils auraient insisté sur le fait que le délai pour la levée de la condition suspensive était expiré et que l'acte de vente devait être passé par devant le notaire avant le 17 novembre 2023.

En date du 16 novembre 2023, un avenant aurait été signé entre parties précisant expressément que depuis le 20 octobre 2023, la vente était parfaite et les parties auraient convenu que l'acte notarié de vente devait être passé par devant le notaire Maître DELOSCH pour au plus tard le 15 décembre 2023 et qu'à défaut de ce faire, la clause pénale prévue à l'article 6 du compromis de vente signé le 1^{er} août 2023 s'appliquerait.

Par courriel du 5 décembre 2023, PERSONNE3.) aurait confirmé à PERSONNE1.) que les contrats de prêts étaient en voie de signature et le rendez-vous pour la signature de l'acte aurait ainsi été provisoirement fixé chez le notaire pour le 15 décembre 2023.

Le rendez-vous chez le notaire aurait dû être reporté une nouvelle fois et le notaire Maître DELOSCH aurait diffusé son projet d'acte de vente aux parties le 20 décembre 2023, celui-ci ayant été validé par les deux parties à cette même date.

A l'initiative des époux GROUPE1.), une sommation de passer acte pour le 29 janvier 2024 par devant Maître DELOSCH aurait été signifiée par l'huissier de justice Patrick KURDYBAN à la société SOCIETE1.) en date du 22 janvier 2024.

En date du 29 janvier 2024, PERSONNE3.) se serait présenté chez le notaire, assisté de l'huissier Catherine NILLES. Lors de ce rendez-vous et sur question spéciale du notaire, PERSONNE3.) aurait expressément indiqué que les fonds seraient à disposition le 16 février 2024. Le notaire Maître DELOSCH aurait dressé un protocole reprenant les déclarations de PERSONNE3.) et qui préciserait que le 16 février 2024 était une date butoir pour laquelle la société SOCIETE1.) devait mettre les fonds à disposition sur le compte-tiers du notaire.

En date du 15 février 2024, PERSONNE3.) aurait informé le notaire que les fonds ne seraient pas à disposition pour le rendez-vous du 16 février 2024.

Les époux GROUPE1.) auraient donc insisté auprès du notaire par un courriel du 16 février 2024 pour que le rendez-vous soit maintenu aux fins de voir dresser un procès-verbal de difficultés.

Les parties se seraient toutes présentées chez le notaire en date du 16 février 2024 et dans la mesure où les fonds n'avaient pas été virés sur le compte du notaire, ce dernier aurait établi comme prévu un procès-verbal de difficultés de façon contradictoire.

Il ressortirait du procès-verbal en question que PERSONNE3.) aurait acquiescé à la rédaction dudit procès-verbal et aurait reconnu que la vente était parfaite. Il aurait réaffirmé sa volonté de respecter le compromis de vente et de passer l'acte de vente dès que les fonds seraient disponibles.

Il aurait par ailleurs reconnu que les époux GROUPE1.) avaient avancé la provision de 5.000.-euros pour la préparation par le notaire du projet de l'acte de vente avalisé par les deux parties le 30 janvier 2024 et il se serait engagé à rembourser ledit montant aux époux GROUPE1.). Il aurait également accepté de prendre en charge les frais des deux procès-verbaux établis par le notaire les 29 janvier et 16 février 2024.

Les époux GROUPE1.) auraient, par courrier recommandé avec accusé de réception du 22 février 2024, résilié avec effet immédiat le compromis de vente du 1^{er} août 2023 et ses avenants des 28 septembre et 16 novembre 2023 aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.). Ils ont également mis en demeure la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) de leur payer le montant de 400.000.-euros au titre de la clause pénale prévue à l'article 6 du compromis de vente, ainsi que le montant de 5.000.-euros avancés par eux au notaire pour la préparation du projet d'acte de vente.

PERSONNE3.) aurait adressé un courrier recommandé au mandataire des époux GROUPE1.) le 5 mars 2024 par lequel il contestait la résiliation du compromis de vente et de ses avenants en raison du fait qu'il ne souhaitait pas sortir du compromis.

Les époux GROUPE1.) insistent sur le fait qu'à ce jour, ni la société SOCIETE1.) ni PERSONNE3.) ne se seraient exécutés et le montant de 405.000.-euros qui serait redû tant en son principe qu'en son quantum, resterait impayé à ce jour.

3. Motifs de la décision

La société SOCIETE1.) n'a pas constitué avocat, conformément aux articles 192 et 193 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de relever que selon l'article 78, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu « [...] *ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

En vertu de cette disposition, il appartient au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit, puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande et la loi soumet d'office au juge tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public. Il appartient en particulier au juge d'examiner la pertinence des éléments de preuve produits (en ce sens Cass. fr. civ. II, 20 mars 2003, n° 01-03.218, *Bull. civ.* 2003 II, n°71, p. 62 ; *JCP G* 2003, II, 101150, p. 1681 ; Cass. fr. civ. II, 16 octobre 2003, n° 02-17.049 ; *Bull. civ.* II, n°309, p. 252 ; *D.* 2003, Inf. rap., p. 2670 ; Cass. fr. civ. II, 17 novembre 2022, n° 20-20.650, publié au *Bull.*).

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande des époux GROUPE1.) sera analysée.

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

Il résulte du document intitulé « *modalités de la signification de l'exploit avec avis de passage* » établi en date du 12 avril 2024 que l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg, a procédé à la signification de l'exploit de dénonciation avec assignation au siège social de la société SOCIETE1.). Il y a remis le prédit exploit à PERSONNE4.). L'huissier de justice ayant procédé selon les modalités prévues par l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société SOCIETE1.), en application de l'article 79, alinéa 2, du même code.

La demande des époux GROUPE1.) n'étant pas autrement éternuée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant à la régularité de la procédure de saisie-arrêt

L'article 699 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *dans les huit jours de la saisie-arrêt, le saisissant sera tenu de la dénoncer au débiteur saisi et de l'assigner en validité.* »

L'exploit de dénonciation de la saisie-arrêt avec assignation en validité doit indiquer en vertu de quel titre la saisie est pratiquée, à quelle date et pour quelle somme, sans devoir contenir la copie du titre en question (TAL, 13 juillet 1988, n°43/1988).

L'exploit de dénonciation du 12 avril 2024 a été signifié dans le délai de huit jours à partir de la saisie-arrêt du 9 avril 2024 et il indique le titre en vertu duquel la saisie-arrêt est pratiquée, à savoir une ordonnance rendue le 21 mars 2024 par Christina LAPLUME, la date et la somme pour laquelle elle est pratiquée.

En vertu de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile, « *dans le délai prévu à l'article précédent, à compter du jour de la demande en validité, cette demande sera dénoncée, à la requête du saisissant, au tiers-saisi, qui ne sera tenu de faire aucune déclaration avant que cette dénonciation lui ait été faite.* »

L'exploit de contre-dénonciation a été signifié aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 18 avril 2024.

Il s'ensuit que les actes, valables en la forme et régulièrement signifiés, ont été faits dans les délais prévus par les articles précités du Nouveau Code de procédure civile.

La procédure de saisie-arrêt est partant régulière.

3.3. Quant au fond

Aux termes de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile, « *tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise* ».

Dans l'hypothèse où le créancier saisissant dispose d'un titre exécutoire, le rôle du tribunal statuant sur la seule validité de la saisie-arrêt consiste à vérifier la régularité de la procédure et à constater l'existence et l'efficacité du titre (T. HOSCHEIT, La saisie-arrêt de droit commun, *Pas.* 29, p.56 et ss.).

Pour le cas où la partie saisissante ne dispose pas encore de titre exécutoire, la demande en validation d'une saisie implique, implicitement mais nécessairement, une demande tendant à la condamnation de la partie saisie à payer à la partie saisissante la créance se trouvant à la base de la saisie litigieuse.

En l'espèce, les époux GROUPE1.) sollicitent dans leur acte de dénonciation la condamnation et la validation de la saisie-arrêt pratiquée.

Au stade de la phase conservatoire et afin d'obtenir l'autorisation de saisir-arrêter, il suffit que le créancier saisissant puisse justifier d'une créance certaine, c'est-à-dire d'une créance non contestée ou non légitimement contestable. A ce stade, le créancier saisissant n'a pas besoin de produire un titre pleinement exécutoire.

En revanche, au stade de la validation de la saisie-arrêt, il appartient au juge de s'assurer de l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible au profit du saisissant.

Il convient alors de distinguer deux hypothèses :

- soit le créancier saisissant est en mesure de présenter devant le juge de la saisie un titre pleinement exécutoire constatant sa créance, auquel cas le pouvoir dévolu au juge pour décider ou non de valider la saisie-arrêt est celui du contrôle du caractère exécutoire du titre qui lui est présenté ;
- soit le créancier saisissant n'est pas en mesure de présenter un tel titre, auquel cas le juge de la saisie, s'il est simultanément compétent pour connaître du fond du litige, comme en l'espèce, pourra par le même jugement constater l'existence de la créance en toisant toutes les difficultés et en lui conférant ainsi les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis pour pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée, prononcer une condamnation à cet égard et valider la saisie-arrêt au regard du constat de l'existence de cette créance judiciairement déclarée.

En l'espèce, les époux GROUPE1.) ont fait pratiquer saisie-arrêt sans disposer de titre exécutoire.

Il appartient dès lors au juge d'apprécier le bien-fondé de la créance des époux GROUPE1.) et de prononcer à cet égard, la validation ou la mainlevée de la saisie litigieuse.

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 doit 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, 4^e éd. 2012, p.108)

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient donc aux époux GROUPE1.) d'établir la créance de 45.000.-euros qu'ils invoquent contre la société SOCIETE1.).

En l'espèce, il ressort des pièces versées par les époux GROUPE1.) que la résiliation du compromis de vente aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.), intervenue par courrier recommandé du 22 février 2024, était totalement justifiée vu l'inexécution contractuelle grave de la part de celle-ci.

L'article 1226 du Code civil dispose que « *la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

En application de l'article 1152 du Code civil, la clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

L'une des caractéristiques essentielles de la clause pénale consiste donc dans son caractère forfaitaire fixé d'avance par les parties. Celui qui souscrit un tel engagement sait donc, dès le moment de la conclusion du contrat, ce à quoi il s'expose en cas d'inexécution de sa part.

En l'espèce, les parties ont convenu d'une clause pénale qui stipule qu'en cas de non-respect des clauses du compromis de vente, la partie défaillante doit un dédommagement de 10% à l'autre partie.

En application de cette clause, les époux GROUPE1.) ont donc droit à des dommages et intérêts conventionnellement fixés à la somme de 400.000.-euros.

De plus, il résulte du procès-verbal de difficultés du 16 février 2024 dressé par le notaire Edouard DELOSCH, que « *PERSONNE3.) reconnaît que Monsieur et Madame GROUPE1.) ont avancé la provision sur frais d'actes d'un montant de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR). Il s'engage à les prendre à sa charge exclusive et à les rembourser aux époux GROUPE1.) (...).* »

Au vu de ce qui précède et de la preuve de paiement du prédit montant au notaire DELOSCH, la demande des époux GROUPE1.) est également à déclarer fondée pour ce montant.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux GROUPE1.) le montant de 405.000.-euros et de valider la saisie-arrêt pour le même montant.

3.4. 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 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 à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) et par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit fondée ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) le montant de 405.000.-euros;

déclare bonne et valable la saisie-arrêt d 9 avril 2024, pratiquée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) entre les mains de la SOCIETE2.), de la SOCIETE3.), de la société anonyme SOCIETE4.) SA, de l'SOCIETE5.), de la SOCIETE6.), de la SOCIETE7.) et de SOCIETE8.) pour le montant de 405.000.-euros;

dit qu'en conséquence, toutes les sommes dont les parties tierces-saisies se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers la partie saisie, la société anonyme SOCIETE1.) SA, seront versées par elles entre les mains des parties saisissantes, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), jusqu'à concurrence du montant de 405.000.-euros ;

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