

Jugement civil n° 2025TALCH08/00100

Audience publique du mercredi, 4 juin 2025.

Numéro du rôle : TAL-2023-00192

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 20 décembre 2022,

ayant comparu initialement par Maître François PRUM, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Sam PLETSCHE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), pris en sa qualité personnelle et en sa qualité d'héritier légal de PERSONNE2.) dite PERSONNE3.),
- 2) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant en Autriche à AT-ADRESSE3.), pris en sa qualité personnelle et en sa qualité d'héritier légal de PERSONNE2.) dite PERSONNE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GEIGER,

comparaissant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Faits constants

Par acte de « *vente en viager du 20 août 2014* » numéro NUMERO2.), passé devant Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à MERSCH, feu PERSONNE2.) a vendu une maison d'habitation sise à L-ADRESSE4.) à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « SOCIETE1. ») pour le prix de 600.000.- euros ainsi que moyennant paiement d'une rente viagère mensuelle de 12.000.- euros (pièce 1 de la farde de Maître CHRISTEN).

Par courrier du 16 juillet 2019, la ville de Luxembourg a informé SOCIETE1.) (pièce 11 de la farde de Maître CHRISTEN) que « *les transformations visant la création de plusieurs unités de logements indépendants à l'intérieur de la maison n'ont jamais été autorisées et sont d'ailleurs contraires aux dispositions du PAP qui ne prévoit que des maisons unifamiliales, c.-à-d. une seule unité de logement. [...] Finalement, il m'importe de vous aviser que l'exploitation sous forme d'établissement d'hébergement est proscrite* ».

Par acte de « *rachat de rente viagère & mainlevée du 22 juillet 2020* » numéro NUMERO3.), passé devant Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à MERSCH, SOCIETE1.) a racheté la rente viagère au prix de 880.600.- euros (pièce 15 de la farde de Maître CHRISTEN).

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 20 décembre 2022, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « SOCIETE1. »), comparaisant par Maître François PRÜM, avocat, a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE4.) (ci-après les « *consorts PERSONNE0.* ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Joëlle CHRISTEN s'est constituée pour les consorts PERSONNE0.) le 23 décembre 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-00192 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 22 septembre 2023, Maître Sam PLETSCHE, avocat, s'est constitué pour SOCIETE1.) en remplacement de Maître François PRÜM, avocat.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 25 septembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 18 décembre 2024 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

Prétentions des parties

Le tribunal rappelle qu'au vu du fait que l'assignation date du 9 mars 2023, soit une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 15 juillet 2021, les parties sont tenues, en application de l'article 194, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, de notifier, avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse qui reprennent les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnées et le tribunal ne statue que sur les dernières conclusions notifiées. De même, suivant l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation vaut conclusions.

Le tribunal prend donc uniquement en compte les dernières conclusions de 9 pages notifiées par Maître Sam PLETSCHE le 29 novembre 2023 qui reprennent toutes les prétentions de sa partie. De même, le tribunal se réfère aux dernières conclusions de 25 pages notifiées par Maître Joëlle CHRISTEN le 9 février 2024.

SOCIETE1.)

SOCIETE1.) demande de recevoir l'assignation en la forme, de la dire fondée et de statuer conformément au dispositif de l'assignation.

SOCIETE1.) conteste l'intégralité des développements adverses et demande le rejet des demandes reconventionnelles. Subsidiairement, elle demande de réduire les montants demandés par les consorts PERSONNE0.).

Elle demande le rejet de la demande fondée sur l'exception du libellé obscur.

Elle fait encore valoir qu'elle aurait qualité à agir contre les héritiers de feu PERSONNE2.), la qualité à agir étant uniquement appréciée dans le chef du demandeur.

Elle fait, en outre, valoir qu'elle conteste toute renonciation d'exercer un recours de sa part.

Elle se réserve enfin le droit de prendre position quant au fond après une décision sur la recevabilité de l'assignation.

Les consorts PERSONNE0.)

Les consorts PERSONNE0.) demandent principalement de dire l'assignation nulle sinon irrecevable.

Ils demandent subsidiairement de dire les demandes adverses non fondées.

Ils demandent reconventionnellement de condamner SOCIETE1.) à leur payer la somme de 5.000.- euros sur base de l'article 1382 du Code civil à titre d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire.

Ils demandent encore de condamner SOCIETE1.) à payer les frais et dépens de l'instance et à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

Quant au moyen du libellé obscur

Les consorts PERSONNE0.) ont soulevé la nullité de l'exploit d'assignation pour libellé obscur.

L'article 61 du Nouveau Code de procédure civile dispose en ses alinéas 1^{er} et 2 :

« Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. »

En vertu de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir, sous peine de nullité, l'objet et un exposé sommaire des moyens. Le moyen tiré du libellé obscur d'un exploit d'assignation est partant à qualifier d'exception de nullité.

L'article 264, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile dispose que *« toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence »*, de sorte que le défendeur est forcé à invoquer l'exception de libellé obscur, s'il ne l'a pas fait *in limine litis*. Le moyen tiré du libellé obscur doit donc être soulevé dès le début de l'instance avant toute défense au fond.

En l'espèce, il convient de noter que dans leurs conclusions initiales, les consorts PERSONNE0.) n'annoncent pas d'emblée qu'ils soulèvent l'exception de libellé obscur. Ils font un certain nombre de développements concernant le contenu de l'exploit d'assignation. Or ce n'est que si ces premiers développements n'étaient destinés qu'à soutenir la demande en nullité que le moyen pourra être admis comme ayant été soulevé *in limine litis*. S'ils concernent, au contraire, le fond du litige, le moyen devra être rejeté pour avoir été soulevé tardivement.

L'argumentation venant à l'appui de la demande en nullité ne doit toujours être destinée qu'à mettre en évidence le manque de précision de la demande par rapport aux qualités du demandeur, son titre, ses prétentions ainsi que par rapport à la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande.

En l'espèce, les consorts PERSONNE0.) font valoir que SOCIETE1.) fournirait une présentation erronée des faits, et présentent ensuite leur version des faits. En particulier,

ils font valoir que SOCIETE1.) aurait dans plusieurs actes signés entre les parties renoncé à exercer un recours contre la vente.

Ce n'est qu'après les développements qui précèdent que les consorts PERSONNE0.) se réfèrent à l'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile et soulèvent la nullité de l'exploit d'assignation pour libellé obscur.

Le tribunal considère que les premiers développements des consorts PERSONNE0.) concernent le fond du litige ainsi que la prétendue irrecevabilité en raison d'une renonciation de SOCIETE1.) et ne tendent pas à démontrer un manque de clarté ou de précision de l'exploit d'assignation.

Les développements des consorts PERSONNE0.) démontrent d'ailleurs que la description des faits dans l'exploit d'assignation était suffisamment précise pour qu'ils ne puissent se méprendre sur l'objet de la demande.

L'exception n'ayant en l'espèce pas été soulevée *in limine litis*, les consorts PERSONNE0.) sont forclos à s'en prévaloir et le moyen de nullité n'est pas recevable.

Quant à la recevabilité

Les consorts PERSONNE0.) soulèvent ensuite l'irrecevabilité de la demande, compte tenu d'une prétendue renonciation antérieure de SOCIETE1.) à toute action découlant du contrat de vente en viager du 20 août 2014.

La renonciation est le fait pour un justiciable d'abandonner définitivement un droit auquel il pourrait prétendre, ou dont il pourrait faire valoir l'exécution devant les tribunaux. Elle se distingue de la transaction en ce qu'elle opère sans qu'il n'y ait des concessions réciproques. Le caractère absolu attaché aux effets de la renonciation fait qu'un certain nombre de garanties doivent y être attachées afin de s'assurer de l'expression réelle et libre de la volonté du renonçant.

Un justiciable peut abandonner un droit, et par voie de conséquence le droit de réclamer l'exécution de ce droit en justice. Si malgré renonciation, il prend l'initiative de poursuivre en justice la mise en œuvre de ce droit, sa demande se heurte à une fin de non-recevoir.

Pour produire cet effet, la renonciation doit cependant être clairement établie, par la preuve d'actes concrets démontrant la volonté du renonçant d'abandonner son droit et sa conscience de la portée de son acte, impliquant à la fois conscience de l'éventuelle existence de son droit et conscience des implications de sa renonciation. (PERSONNE5.), *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2^e éd., n°1056, p. 603).

En l'espèce, il y a lieu d'avoir égard aux pièces versées par les parties.

Par assignation du 12 août 2016, feu PERSONNE2.) avait assigné SOCIETE1.) en paiement d'arriérés de rente viagère ainsi qu'en résolution de la vente en viager du 20 août 2014 (pièce 4 de la farde de Maître CHRISTEN).

En réponse à une proposition de transiger, le mandataire de SOCIETE1.) a communiqué son refus par courrier du 13 décembre 2016 (pièce 5 de la farde de Maître CHRISTEN). Dans ce même courrier il écrit ce qui suit :

« La procédure n'a actuellement aucune chance d'aboutir et je ne manquerai pas d'introduire une demande reconventionnelle en conséquence. »

La seule concession que ma mandante serait prête à faire est de renoncer à réclamer quoi que ce soit en contrepartie d'un désistement d'instance pur et simple. »

À la suite de ce courrier, feu PERSONNE2.) accepte de se désister de l'instance (pièces 6 et 7 de la farde de Maître CHRISTEN)

Par courrier du 30 août 2019, le mandataire de SOCIETE1.) a proposé ce qui suit au mandataire de feu PERSONNE2.) (pièce 12 de la farde de Maître CHRISTEN) :

« Afin d'éviter à nos mandants respectifs des procédures longues et coûteuses, ma mandante souhaiterait organiser une réunion afin de discuter de vive voix et de tenter de trouver un arrangement. »

Par courrier du 22 mai 2020, le mandataire de SOCIETE1.) a proposé ce qui suit au mandataire de feu PERSONNE2.) (pièce 13 de la farde de Maître CHRISTEN) :

« Eu égard aux considérations qui précèdent, ma mandante offre de payer à votre mandante le montant total de 880.600,00.-€ pour solde de tous comptes. »

[...]

La présente offre est également valable jusqu'au 27 mai prochain. A défaut de quoi, elle sera considérée comme nulle et non avenue. »

À la suite de ce courrier, feu PERSONNE2.) par l'intermédiaire de son mandataire accepte l'offre par courrier du 26 mai 2020 (pièce 14 de la farde de Maître CHRISTEN).

Par acte de « rachat de rente viagère & mainlevée du 22 juillet 2020 » numéro NUMERO3.), passé devant Maître Marc LECUIT, notaire de résidence à MERSCH, SOCIETE1.) rachète la rente viagère au prix de 880.600.- euros (pièce 15 de la farde de Maître CHRISTEN). Cet acte contient la stipulation suivante :

« A la signature du présent acte, les parties reconnaissent être remplies dans leurs droits et de ne plus avoir de revendications à faire valoir l'une contre l'autre du chef de l'acte de vente signé en date du 20 août 2014. »

En l'espèce, il résulte de l'assignation que SOCIETE1.) fait valoir que le prix de vente avait été fixé en fonction de l'intégralité des biens vendus comportant quatre appartements et non sur base d'une maison unifamiliale. Feu PERSONNE2.) aurait sciemment omis d'informer SOCIETE1.) que les quatre appartements auraient été construits sans autorisation.

Le prétendu préjudice subi par SOCIETE1.) est évalué principalement à 533.471,18.- euros et subsidiairement à 300.000.- euros.

L'évaluation du montant du préjudice est basée sur des prétendus travaux d'urgence de mise en conformité, les prétendues conséquences de la résiliation des contrats de bail, les prétendus intérêts bancaires dus en raison du prêt nécessaire pour le rachat de la rente viagère, la prétendue perte des loyers à échoir et la prétendue perte de chance de pouvoir vendre la maison en 2018.

Au vu de ce qui précède, il résulte clairement de l'assignation que le prétendu préjudice subi par SOCIETE1.) est en lien avec l'acte de vente en viager du 20 août 2014.

Or, en vertu de la clause précitée de l'acte de « *rachat de rente viagère & mainlevée du 22 juillet 2020* », SOCIETE1.) a expressément reconnu être remplie dans ses droits et de ne plus avoir de revendications à faire valoir du chef de l'acte de vente signé en date du 20 août 2014.

Il y a donc lieu de conclure que SOCIETE1.) a bien renoncé à agir contre feu PERSONNE2.).

L'action contre les héritiers de cette dernière, les consorts PERSONNE0.) est donc irrecevable.

Quant à la demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Les consorts PERSONNE0.) forment une demande reconventionnelle de condamnation de SOCIETE1.) en paiement de 5.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

Concernant les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, s'il a été longtemps considéré que l'exercice d'une action en justice ne dégénérerait en abus que s'il constituait un acte de malice ou une erreur grossière équipollente au dol, il est actuellement admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de l'action. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. Cette faute peut notamment résulter de l'acharnement judiciaire (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n° 24074 du rôle). Pour engager la responsabilité de son auteur, un acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Même si SOCIETE1.) n'a pas obtenu gain de cause concernant sa demande à l'égard des consorts PERSONNE0.), aucun abus de droit n'est établi dans leur chef.

La demande des consorts PERSONNE0.) est partant à déclarer non fondée.

Quant aux demandes accessoires

Quant à l'indemnité de procédure

Les consorts PERSONNE0.) demandent à ce que SOCIETE1.) soit condamnée à leur payer le montant de 5.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des consorts PERSONNE0.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui.

Il y a donc lieu de condamner SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

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 SOCIETE1.) à payer les 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 ;

dit non fondé le moyen du libellé obscur invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE4.) ;

dit l'action de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. irrecevable ;

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 5.000.- euros ;

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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