

Jugement civil no. 210 / 2015 (X^{ième} chambre)

Audience publique du vendredi, seize octobre deux mille quinze.

Numéro 160702 du rôle

Composition :

Malou THEIS, vice-président,
Martine LEYTEM, premier juge,
Claudine ELCHEROTH, premier juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

Entre :

la société anonyme **SOC.1.) SA**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 26 février 2014,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg.

Et :

A.), veuve (...), retraitée, demeurant à L-(...),

défendresse aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 2 octobre 2015.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile à l'audience publique du 2 octobre 2015.

Entendu la société **SOC.1.) SA** par l'organe de Maître Laurent LIMPACH, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Sévinc GUVENCE, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 26 février 2015, la société anonyme **SOC.1.) SA** a fait donner assignation à **A.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner au paiement de la somme de 37.214 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2014, date d'une mise en demeure, sinon à partir du 12 février 2014, date de l'acte notarié de vente, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Elle requiert encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de l'assignée à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant ainsi qu'au paiement de 2.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

I. Les faits

Le 8 janvier 2013, **B.)**, dont le patrimoine immobilier comprend deux terrains sis à (...), rue (...) et rue (...), est décédé.

Le notaire Henri HELLINCKX en charge de la succession du défunt engage la société **SOC.2.)** de (...) pour faire une recherche des héritiers, qui sont retrouvés endéans quelques jours. Le représentant de la société **SOC.2.)**, **C.)**, fait signer aux parties héritières **D.)**, **E.)**, **F.)**, **G.)** et **H.)**, une procuration de « *pouvoir recueillir et liquider la succession* » du défunt **B.)**.

Les terrains dépendant de la succession sont mis en vente par l'intermédiaire de la société **SOC.1.) SA** et le 18 novembre 2013, un compromis de vente pour le prix de vente de 647.200 euros est signé avec la société **SOC.3.)** Sàrl. Le compromis de vente prévoit dans sa clause intitulée « *prix-paiement* », le paiement d'une commission de 5% + TVA du prix de vente au profit de la société **SOC.1.) SA**. Cette dernière n'a pas signé le compromis de vente et n'a pas été présente ou représentée, ni au moment de la signature du compromis de vente, ni au moment de la signature de l'acte de vente.

Le notaire HELLINCKX a signifié le compromis de vente aux autres conindivisaires des deux terrains, dont l'assignée, afin qu'ils puissent faire valoir, le cas échéant, leur

droit de préemption en vertu de l'article 815-14 du code civil et, le 2 janvier 2014, **A.**) a déclaré exercer ce droit de préemption.

L'acte de vente est signé le 12 février 2014 pardevant le notaire HELLINCKX entre les héritiers-vendeurs et **A.**).

II. Moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société **SOC.1.)** expose que suivant compromis de vente du 18 novembre 2013, enregistré le 22 novembre 2013, **C.), D.), E.), F.), G.)** et **H.)** ont fait vendre par l'intermédiaire de la société demanderesse, 2/5^e indivis d'un immeuble sis à (...), inscrit au cadastre sous les n° (...) et (...) à la société **SOC.3.)** Sàrl pour le prix de 647.200 euros, augmenté d'une commission d'agence de 5% du prix de vente avec TVA, soit la somme de (32.360 + 4.854 =) 37.214 euros.

La société **SOC.1.)** affirme que le 2 janvier 2014, la défenderesse **A.)** a déclaré vouloir exercer son droit de préemption conformément « *aux prix et conditions qui ont été mentionnées dans le compromis de vente* », que l'acte de vente a ensuite été passé devant le notaire HELLINCKX le 12 février 2014, mais que malgré mise en demeure du 6 janvier 2014, **A.)** refuse de régler la commission d'agence.

Elle argue que le notaire HELLINCKX lui a confié la recherche pour un acquéreur des terrains mis en vente et qu'elle a satisfait à cette mission d'intermédiaire en trouvant un acquéreur en la personne de la société **SOC.3.)** Sàrl, justifiant ainsi sa demande en paiement d'une commission d'agence, comprise dans le compromis de vente.

La société **SOC.1.)** déclare que faute d'avoir été informée en temps utile, elle n'a pas été présente lors de la signature de l'acte notarié de vente définitif. La requérante soutient qu'en usant de son droit de préemption, **A.)** s'est substituée à la société **SOC.3.)** Sàrl dans le compromis de vente du 15 février 2014, dont les clauses restent valables et opposables à la partie défenderesse, notamment celle stipulant que l'acquéreur, en signant le compromis de vente, s'est engagé à payer la commission d'agence telle que prévue dans le contrat. La société **SOC.1.)** invoque à l'appui de ses prétentions des jurisprudences de la Cour de cassation française de 1982 et 2007, aux termes desquelles, l'exercice du droit de préemption doit être interprété comme une substitution du titulaire du droit de préemption à l'acquéreur évincé, avec comme conséquence que le bénéficiaire du droit de préemption doit reprendre à sa charge les conditions de la vente projetée et supporter les honoraires dus à l'agent immobilier.

Enfin, la requérante conteste l'argumentation adverse quant à la nécessité de voir mentionner la clause de la commission d'agence dans la notification de l'acte aux coïndivisaires aux fins d'exercice de leur droit de préemption.

La société **SOC.1.)** entend fonder sa demande principalement sur la base contractuelle (article 1134 du code civil), sinon subsidiairement sur la base délictuelle (articles 1382 et 1383 du code civil).

La défenderesse **A.)** résiste à la demande, dont elle conteste le bien-fondé, en avançant dans un premier temps qu'elle n'a jamais reçu de facture de la part de la société **SOC.1.)**.

A.) fait plaider ensuite que le compromis de vente du 18 novembre 2013 est nul et non avenu et le vendeur libre de tout engagement, puisque la société **SOC.3.)** Sàrl n'a pas présenté dans le délai prévu un financement bancaire retenu comme condition suspensive dans ledit compromis de vente.

A.) affirme que le compromis de vente litigieux lui est inopposable et conteste qu'il y ait eu novation de contrat.

La partie défenderesse conteste par ailleurs la réalité du mandat entre la société **SOC.1.)** SA et le notaire HELLINCKX, motif pris que l'acte de notification du compromis de vente effectué en conformité avec l'article 815-14 du code civil par le notaire HELLINCKX, ne mentionne pas, au titre des conditions de la vente, les frais de commission d'une quelconque agence immobilière et déclare qu'aucun contrat daté et signé, aux termes duquel la société **SOC.1.)** SA a été engagée en tant qu'intermédiaire immobilier, n'a été versé. Elle analyse la situation juridique telle qu'elle se présente comme étant une pollicitation.

A.) tient à souligner que la société demanderesse **SOC.1.)** SA, qui aurait été l'intermédiaire immobilier pour la vente des terrains dépendant de la succession **B.)**, et la société **SOC.3.)** Sàrl, partie acquéreuse des terrains mis en vente avant que la défenderesse n'ait exercé son droit de préemption, sont gérées par la même personne.

La partie défenderesse sollicite une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros.

III. Appréciation de la demande

L'article 815-14 du code civil, auquel l'article 815-16 renvoie, dispose dans son alinéa 1^{er} que l'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

S'agissant du contenu de l'acte de cession envisagé, doivent être notifiés aux coïndivisaires du cédant, d'une part, le prix et, d'autre part, les conditions de la cession. Cela recouvre notamment, outre le montant du prix, les délais de paiement, les intérêts de la partie du prix payable à terme, l'intervention, le cas échéant, d'intermédiaires et leur rémunération, etc. Tous ces éléments objectifs de la cession doivent être connus des coïndivisaires, car celui d'entre eux qui déciderait d'exercer son droit de préemption serait lui-même soumis à toutes ces conditions. Il est donc nécessaire qu'il les connaisse afin de pouvoir prendre sa décision de préempter ou non en toute connaissance de cause (Jurisclasseur civil, article 815 – 815-18, fascicule 41, n° 34).

La notification du projet de cession, lorsqu'elle contient tous les éléments requis, permet donc aux coïndivisaires d'exercer, s'ils le souhaitent, leur droit de préemption et de se substituer ainsi au cessionnaire initialement pressenti. La question se pose

dès lors de savoir s'il suffit pour cela au coïndivisaire préempteur de notifier son droit de préemption pour rendre la vente parfaite entre lui-même et son coïndivisaire cédant. En d'autres termes, il s'agit de savoir, si la notification aux coïndivisaires du projet de cession vaut ou non offre de vente. Si tel était le cas, la vente serait parfaite dès que le bénéficiaire du droit de préemption aurait notifié sa volonté d'acquérir ; dans le cas contraire, l'indivisaire cédant pourrait, en cas d'exercice du droit de préemption, refuser de conclure le contrat de cession qu'il projetait (op.cit. n° 35).

La cession, dont le projet fait l'objet de la notification, a été précédée d'une offre, mais celle-ci a été faite par le cédant à une autre personne que le bénéficiaire du droit de préemption. À défaut de disposition légale expresse, il est donc impossible de considérer la notification comme valant offre de vendre à une personne autre que celle à laquelle le cédant avait l'intention de céder ses droits. En effet, il y aurait là une violation de l'intention manifeste du cédant. C'est d'ailleurs ce qui a été décidé par la Cour de cassation française dans un arrêt de la première chambre civile en date du 5 juin 1984, qui a posé le principe « *qu'à défaut de disposition le précisant dans l'article 815-14 du code civil, qui a seulement pour but d'éviter l'intrusion d'un tiers étranger à l'indivision, la notification faite au titulaire du droit de préemption de l'intention de céder les droits indivis ne vaut pas offre de vente* » (Cass. 1re civ., 5 juin 1984, n° 83-10.660 : *JurisData* n° 1984-701467 ; *JCP N* 1985, II, 185, M. Dagot ; *Bull. civ.* 1984, I, n° 183 ; *Gaz. Pal.* 1985, 1, p. 13 ; *RTD civ.* 1895, p. 428, J. Patarin ; *Defrénois* 1986, art. 33799, p. 1162, M. Vion ; dans le même sens, Cass. 1re civ., 9 févr. 2011, n° 10-10.759 : *JurisData* n° 2011-001302 ; *RDC mars* 2011, p. 921, C. Goldie-Genicon ; *RJPF mai* 2011, p. 26, F. Sauvage)(op.cit. n° 38).

L'article 815-14, alinéa 2 du code civil dispose que tout indivisaire peut dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés. Comme la notification prévue par l'article 815-14, alinéa 1er, la réponse du coïndivisaire qui décide d'exercer son droit de préemption doit prendre la forme d'un acte extrajudiciaire signifié par huissier de justice au cédant.

Le droit de préemption de l'article 815-14 du code civil est donc exercé "*aux prix et conditions*" qui ont été notifiés à son bénéficiaire, ce qui exclut toute possibilité pour le préempteur de discuter le prix et les conditions de la cession projetée. Les coïndivisaires du cédant n'ont qu'une seule alternative : préempter et se substituer au cessionnaire, ce qui implique l'acceptation intégrale non seulement du prix et des conditions mais, plus généralement, de toutes les modalités de la cession ou renoncer à l'exercice de leur droit de préemption. La validité de la déclaration de préemption suppose donc que le projet d'acte soumis au cédant, par l'indivisaire qui entend exercer son droit de préemption, soit conforme aux conditions de la vente qui lui avaient été notifiées (op.cit. n° 43).

La substitution ainsi opérée entre le cessionnaire et l'indivisaire qui exerce son droit de préemption implique que ce dernier sera tenu de toutes les obligations qui eussent pesées sur le cessionnaire si le droit de préemption n'avait pas été exercé. Cela vaut évidemment pour les obligations contractées à l'égard du cédant, mais aussi pour celles contractées envers un tiers, tel que par exemple les agents immobiliers (Cass. 1re civ., 26 mars 1996, n° 93-17.574 : *JurisData* n° 1996-001176 ; *JCP G* 1997, I, 4010, H. Périnet-Marquet ; *JCP N* 1996, II, p. 1219 ; *Bull. civ.* 1996, I, n° 153 ; *RTD civ.* 1997,

p. 478, J. Patarin ; Defrénois 1997, art. 36466, p. 92, B. Gelot ; Gaz. pal. 1996, n° 357, p. 290) (op.cit. n° 44).

Néanmoins, la substitution de personne opérée par l'exercice du droit de préemption ne saurait transférer tous les droits et toutes les obligations de l'acquéreur évincé à l'indivisaire préempteur. Ce dernier, en préemptant les droits indivis faisant l'objet de la cession, n'acquiert pas l'intégralité du patrimoine, actif et passif, du cessionnaire, mais se substitue uniquement dans les droits et obligations contractés par le cessionnaire pour l'acquisition des droits indivis faisant l'objet de la cession et qui ont été notifiés aux bénéficiaires du droit de préemption. En d'autres termes, l'indivisaire qui exerce son droit de préemption le fait, selon les dispositions de l'article 815-14, alinéa 2, du code civil, "*aux prix et conditions qui lui ont été notifiés*", incluant, le cas échéant, toutes les sommes que le cessionnaire s'était engagé à payer, au cédant ou à un tiers, et qui ont fait l'objet d'une notification aux coindivisaires. Le contenu de la notification détermine ainsi la portée de la substitution opérée par l'exercice du droit de préemption entre le cessionnaire désigné par le projet de cession et l'indivisaire préempteur. Ainsi, dès lors que le projet prévoit le paiement des commissions et leur montant, qu'il les met à la charge de l'acheteur envisagé et que ces clauses du projet de cession sont mentionnées dans la notification faite au coindivisaire du cédant, ces obligations doivent être assumées par le préempteur, au même titre que les frais d'acte ou autres accessoires du prix convenu (*J. Patarin, préc. : RTD civ. 1997, p. 479*). Seules les clauses du projet de cession qui n'ont pas été portées à la connaissance du coindivisaire par la notification ne l'obligent pas (*V. M. Dagot, L'indivision, préc., n° 369 et n° 381) (op.cit. n° 45)*).

Le droit de préemption a pour effet de substituer au cessionnaire l'indivisaire préempteur. Celui-ci prenant la place de celui qui aurait dû être l'acquéreur si le droit de préemption n'avait pas été exercé, doit normalement remplir toutes les obligations qui auraient pesé, du fait de l'acquisition, sur celui auquel il se substitue.

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause, et notamment de l'acte de notification du notaire HELLINCKX, signifié en date du 4 décembre 2013 par l'huissier de justice Alec MEYER, conformément aux dispositions de l'article 815-14 du code civil, qu'une copie entière certifiée conforme du compromis de vente signé le 18 novembre 2013 entre les parties venderesses (coindivisaires) et la société **SOC.3.)** Sàrl, a été signifiée et laissée aux autres coindivisaires. Cet acte de notification contient, tel que requis par l'article 815-14 du code civil, les qualités de la personne qui entend acquérir le bien indivis, à savoir la société **SOC.3.)** Sàrl, établie et ayant son siège social à L(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au RCS sous le numéro B(...), ainsi que le prix de vente, soit la somme de 647.200 euros.

S'il est vrai que les conditions de la cession ne ressortent pas expressis verbis de cet acte de notification, notamment en ce qui concerne la commission d'agence actuellement litigieuse, toujours est-il, que le notaire HELLINCKX a fait joindre à cet acte, une copie entière et conforme du compromis de vente du 18 novembre 2013, qui, sous le titre « prix-paiement », prévoit, qu'outre le prix de vente de 647.200 euros, « *l'acquéreur payera une commission d'un montant de 5% + TVA du prix de vente à la société **SOC.1.)** SA, avec siège social à L(...)* ».

La partie défenderesse, en sa qualité d'indivisaire préempteur, a, à la suite de cet acte de notification, également fait signifier par voie d'huissier de justice Frank SCHAAL du 2 janvier 2014, conformément à l'article 815-14 alinéa 2 du code civil, « *sa décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions qui ont été mentionnées dans le compromis de vente du 18 novembre 2013* ».

Parmi ces conditions mentionnées au compromis de vente du 18 novembre 2013, se trouve notamment celle de la commission d'agence à régler à la société **SOC.1.) SA**, ou au notaire HELLINCKX, en lieu et place de la société **SOC.1.) SA**.

Dès lors, au plus tard par son acte de signification et en y reprenant la formulation « *aux prix et conditions qui ont été mentionnées dans le compromis de vente* », **A.)** a reconnu redevoir la somme de 5% + TVA du prix de vente stipulé pour l'acquisition des biens immobiliers ayant fait l'objet de son droit de préemption, à la société **SOC.1.) SA**, et ce alors même que cette condition n'avait pas été mentionnée expressément dans le corps l'acte de notification du notaire HELLINCKX effectué aux vœux de l'article 815-14 du code civil. En effet, par le fait qu'une copie entière de ce compromis de vente a été annexée à ladite notification, les indivisaires ont pu prendre connaissance des conditions de la cession, dont, le prix de vente et la commission redue à la société **SOC.1.) SA**. Cela vaut également pour la partie défenderesse, puisqu'elle a elle-même, dans son acte de signification, renvoyé expressément au compromis de vente en déclarant exercer son droit de préemption aux conditions stipulées dans le compromis de vente.

Dès lors, la question invoquée par **A.)**, relative à l'existence d'un mandat entre la société **SOC.1.) SA** et le notaire HELLINCKX tombe à faux. En effet, même si aucun mandat écrit n'a été versé par les parties litigantes, il se trouve, au vu des pièces versées en cause, qu'un tel mandat a bel et bien existé, fût-il seulement oral.

En ce qui concerne l'argument de **A.)** relatif à la nullité du compromis de vente, au motif que la société **SOC.3.) Sàrl** n'a pas présenté dans le délai prévu au compromis de vente, un financement bancaire, prévu comme condition suspensive, il y a lieu de constater que du fait de l'exercice par **A.)** de son droit de préemption, la société **SOC.3.) Sàrl** a été évincée du compromis de vente au profit notamment de la défenderesse **A.)**, de sorte que la société **SOC.3.) Sàrl**, en tant qu'acquéreur initial, n'a plus été liée par le compromis de vente et partant n'a plus été tenue de la condition suspensive relative à l'obtention d'un financement bancaire.

Enfin, et pour être complet, il y a lieu de constater que l'acte notarié de vente a pu être conclu le 12 février 2014, soit avant l'expiration du délai prévu dans le compromis de vente pour l'obtention d'un financement bancaire, délai fixé au 15 février 2014, ce qui laisse à penser que la partie défenderesse, qui a été substituée dans les droits de la société **SOC.3.) Sàrl**, soit a présenté un accord bancaire, soit n'a pas nécessité un tel accord bancaire pour avoir disposé des ressources nécessaires pour le paiement du prix de vente.

Il ensuit que le compromis de vente est valable et opposable à **A.)** qui a, par l'exercice de son droit de préemption, été substituée à la société **SOC.3.) Sàrl**.

La demande de la société **SOC.1.) SA** est dès lors à déclarer fondée et **A.)** doit partant être condamnée à payer à la société **SOC.1.) SA** la somme de (5% de 647.200 + 15% TVA=) 37.214 euros avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2014, date de la mise en demeure jusqu'à solde.

IV. Demandes accessoires

- Quant à l'indemnité de procédure

Compte tenu des éléments de la cause, il serait inéquitable de laisser à charge de la société **SOC.1.) SA** l'entièreté des sommes déboursées par elle et non comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en obtention d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 1.500 euros.

A.) pourtant, ayant succombé dans ses prétentions, ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

- Quant à l'exécution provisoire

En ce qui concerne la demande de la société **SOC.1.) SA** tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 in fine du nouveau code de procédure civile.

- Quant à la majoration de 3% du taux d'intérêt

La requérante demande enfin la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

L'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard prévoit qu'en cas de condamnation, le tribunal ordonnera dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

En l'espèce, il y a donc lieu de faire droit à la demande de la requérante en augmentation du taux de l'intérêt légal.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

déclare la demande fondée,

condamne **A.)** à payer à la société anonyme **SOC.1.)** SA, la somme de 37.214 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2014, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir du quatrième mois qui suit la signification du présent jugement,

déclare fondée la demande de la société anonyme **SOC.1.)** SA en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne **A.)** à payer à la société anonyme **SOC.1.)** SA, la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure,

déboute **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction du profit de Maître Alain GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.