

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00007

Audience publique du vendredi, douze janvier deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2023-08748 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

E n t r e

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 numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 24 octobre 2023,

comparaissant par **Maitre Charles BERNA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE1.),

partie défaillante.



Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 15 décembre 2023.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Le mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a été informé par bulletin du 4 décembre 2023 de la date des plaidoiries.

Maître Charles BERNA n'a pas sollicité à être entendu oralement en ses plaidoiries et a déposé sa farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 15 décembre 2023 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier de justice du 17 octobre 2023, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. sur tous les effets, sommes, deniers, avoirs ou valeurs quelconques que celle-ci a ou aura, doit ou devra à la société SOCIETE2.) S.à.r.l., à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, pour avoir sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme de 25.000.- euros, créance évaluée au principal, augmentée des intérêts légaux, et de la somme de 1.500.- euros à titre de provision sur frais de justice, sous réserve de tous autres dus, droits, actions et frais de mise en exécution sans préjudice des intérêts.

Suivant exploit d'huissier de justice du 24 octobre 2023, cette saisie-arrêt a été régulièrement dénoncée à la société SOCIETE2.) S.à.r.l..

Par ce même exploit d'huissier de justice, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner la partie signifiée-assignée à lui payer les sommes de :
 - 25.000.- euros, créance évaluée au principal, augmentée des intérêts légaux,
 - 1.500.- euros à titre de provision sur frais de justice,sous réserve de tous autres dus, droits, actions et frais de mise en exécution sans préjudice des intérêts,

- voir déclarer bonne et valable et partant valider l'opposition formée entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. et voir dire en conséquence que les sommes dont le tiers-saisi se reconnaîtra ou sera jugé débiteur envers elle, seront par elle versés entre les mains de la partie requérante en déduction ou jusqu'à concurrence du montant de sa créance en principal et accessoires,
- la partie signifiée-assignée s'entendre condamner à une indemnité de procédure de 5.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la partie signifiée-assignée s'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 26 octobre 2023.

Bien que régulièrement assigné à domicile, la société SOCIETE2.) S.à.r.l. n'a pas comparu. Il y a partant lieu, en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par défaut à son égard.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer que suivant compromis de vente du 23 septembre 2022, elle aurait vendu à la société SOCIETE2.) un bien immobilier situé à L-ADRESSE3.) en contrepartie d'un prix de 290.000.- euros.

Ce prix aurait par la suite été réduit au montant de 250.000.- euros par un avenant au compromis de vente du 31 janvier 2023. Aux termes du compromis, la société SOCIETE2.) se serait engagée à obtenir une lettre d'acceptation ou de refus de prêt au plus tard le 13 février 2023 et à finaliser l'acte notarié au plus tard le 3 mars 2023. Malgré de multiples relances, elle n'aurait cependant pas honoré ses obligations contractuelles. Elle n'aurait que fourni des justifications insatisfaisantes.

La clause pénale, correspondant à NUMERO3.)% du prix de vente, soit le montant de 25.000.- euros, serait due en application de l'article 6 du compromis de vente et en application des stipulations numéro NUMERO4.) et numéro NUMERO3.) de l'avenant.

La société SOCIETE1.) aurait demandé le paiement du montant précité de 25.000.- euros par lettre de mise en demeure du 17 mai 2023 restée sans suite.

2. Appréciation du Tribunal

Dans la mesure où la partie défenderesse laisse défaut, le Tribunal rappelle qu'en vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

La non-comparution du défendeur n'est pas, à elle seule, un motif suffisant pour le condamner. Le juge doit examiner les moyens allégués par le demandeur et ce n'est que si ceux-ci lui paraissent bien fondés qu'il doit prononcer la condamnation du défendeur.

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* ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*.

En tant que juge du fond, il appartient au Tribunal de vérifier la régularité de la procédure de saisie-arrêt et d'ordonner la mainlevée de la saisie s'il constate l'irrégularité de la procédure.

Il est de principe que si le saisissant porte devant le juge de la saisie ensemble avec la demande en validation une demande en condamnation qui relève de la compétence tant matérielle que territoriale de celui-ci, tel que c'est le cas en l'espèce, le jugement peut 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.

Il ne suffit cependant pas que la créance présente au jour du jugement ou par l'effet du jugement ces caractéristiques. Elles doivent être réunies au jour où la saisie-arrêt est pratiquée (PERSONNE2.), La saisie de droit commun, Pas. 29, Doctrine, 1994).

De façon générale, une créance est certaine quand elle est franche de toute contestation, ferme, pure et simple, liquide quand elle est déterminée dans son quantum et exigible lorsque son montant peut être réclamé, c'est-à-dire lorsqu'elle est échue.

En l'espèce, l'article 5 du compromis de vente conclu entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) en date du 23 septembre 2022 est libellé comme suit :

« *L'Acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg, pour règlement du prêt prix de vente et des frais de l'acte notarié.*

Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'Acquéreur devrait se voir accorder le prêt. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le Vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'Acquéreur.

Il est expressément convenu que l'Acquéreur s'engage à présenter au Vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus de prêt, au plus tard le 28 octobre 2022.

Si l'Acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres au plus tard le 28 octobre 2022, ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au Vendeur. ».

L'article 6 du compromis dispose, quant à lui : « Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser NUMERO3.)% (dix pour cent) du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie, augmenté des frais d'agence de 3% + TVA. Il est également convenu que si l'Acquéreur ne se présente pas à l'acte notarié le 28 novembre 2022, il devra verser le montant dû dont question ci-avant, et le Vendeur sera libre de vendre à qui il veut son bien à partir du 29 novembre 2022 ».

Par un avenant au compromis de vente conclu en date du 31 janvier 2023, le prix de vente du bien immobilier a été réduit au montant de 250.000.- euros.

L'avenant prévoit, par ailleurs, que l'acte notarié sera signé le 3 mars 2023 au plus tard.

Il réitère la nécessité pour l'Acquéreur de contracter un prêt dans les termes suivants :

- « - *L'Acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg, pour règlement du prêt prix de vente et des frais de l'acte notarié.*
- *Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'Acquéreur devrait se voir accorder le prêt. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le Vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'Acquéreur.*
- *Il est expressément convenu que l'Acquéreur s'engage à présenter au Vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus de prêt, au plus tard le 13 février 2023.*
- *Si l'Acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres au plus tard le 13 février 2023, ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au Vendeur.*
- *[...]*
- *Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend*

résilier le compromis devra verser NUMERO3.)% (dix pour cent) du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie, augmenté des frais d'agence de 3% + TVA.

- *Il est également convenu que si l'Acquéreur ne se présente pas à l'acte notarié le 3 mars 2023, il devra verser le montant dû dont question ci-avant, et le Vendeur sera libre de vendre à qui il veut son bien à partir du 4 mars 2023 ».*

La société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) n'aurait pas rempli ses obligations contractuelles. Elle se serait ainsi contentée d'adresser une demande à la SOCIETE3.) en date du 21 octobre 2022 et de s'y présenter en date du 17 mai 2023 en vue d'y déposer une demande de prêt. La signature de l'acte notarié ne serait pas non plus intervenue conformément aux termes contractuels convenus.

La société SOCIETE1.) verse deux courriers de la société SOCIETE3.), l'un du 28 octobre 2022, indiquant que la société SOCIETE2.) a sollicité par voie électronique en date du 21 octobre 2022 une demande de prêt immobilier, l'autre du 19 mai 2023, indiquant que la société SOCIETE2.) s'est présentée en date du 17 mai 2023 à l'agence de ADRESSE4.) pour y déposer une demande de prêt d'investissement destiné à financer un appartement à ADRESSE5.).

Il est admis que la condition d'obtention d'un prêt après démarches en ce sens auprès d'un institut bancaire dans un certain délai constitue un événement futur et incertain au sens de l'article 1181 du Code civil, partant une condition suspensive.

Aux termes de l'article 1178 du Code civil, la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.

L'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur qui s'engage sous condition suspensive l'obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Il lui appartient d'établir qu'il a accompli les diligences nécessaires (Cass. 14 juillet 2009, Pas.34, p.413 ; Cour d'appel, 26 janvier 2011, n°33727 du rôle).

Concernant le cas où la condition porte sur la décision d'un tiers (par exemple obtention d'un prêt de financement auprès d'un établissement financier), le débiteur est tenu, en application de l'article 1178 du Code civil, de l'obligation de faire tout son possible pour que l'opération aboutisse.

En l'absence de ces diligences, la condition suspensive est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du Code civil et le compromis de vente vaut vente entre parties. La condition n'est cependant réputée accomplie qu'un instant de raison, le contrat étant, en général, aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante qui n'a pas démontré avoir fait toutes les diligences.

Il résulte des éléments produits aux débats que la société SOCIETE2.) n'a transmis ni accord, ni refus bancaire endéans le délai convenu, initialement au 28 octobre 2022 dans le compromis de vente, puis au 13 février 2023 dans l'avenant audit compromis.

Les seules pièces produites aux débats dans ce contexte, à savoir les deux lettres de la SOCIETE3.) des 28 octobre 2022 et 19 mai 2023, ne suffisent pas à établir que la société SOCIETE2.) a rempli ses obligations découlant du compromis de vente et de son avenant.

Il ne résulte, en effet, pas de ces deux lettres que la société SOCIETE2.) aurait obtenu un refus ou une acceptation de prêt bancaire, ce qu'elle s'était pourtant engagée à obtenir endéans le délai qui lui était imparti, conformément au compromis de vente, respectivement à son avenant.

La société SOCIETE1.) sollicite l'application de la clause pénale stipulée au compromis de vente et à son avenant, libellée dans l'avenant comme suit : « *il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser NUMERO3.)% (dix pour cent) du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie, augmenté des frais d'agence de 3% + TVA.* ».

L'avenant prévoit en outre que « *Si l'Acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres [lettre d'acceptation respectivement de refus de prêt] au plus tard le 13 février 2023, ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au Vendeur.* ».

Il s'ensuit que conformément aux stipulations contractuelles précitées, il y a lieu de déclarer la demande de la société SOCIETE1.) fondée pour le montant de 25.000.- euros correspondant à l'indemnité de NUMERO3.)% du prix de vente du bien immobilier, objet du compromis de vente et de son avenant.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des intérêts au taux légal, mais elle ne précise pas à compter de quelle date les intérêts devraient courir.

A défaut de toute précision quant à cette demande, les intérêts légaux lui seront alloués à compter du jour de l'introduction de sa demande, à savoir à compter du 24 octobre 2023.

La société SOCIETE1.) demande encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'un montant de 1.500.- euros correspondant à une provision sur frais de justice.

La société SOCIETE1.) ne fournit cependant ni détail, ni pièce de nature à justifier cette demande. Celle-ci est partant à déclarer non fondée.

Il convient partant de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 25.000.- euros, augmentée des intérêts légaux à compter du 24 octobre 2023, jusqu'à solde.

Il résulte de tout ce qui précède que la société SOCIETE1.) dispose d'une créance d'un montant de 25.000.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 24 octobre 2023, et que cette créance satisfait aux caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité.

La procédure de saisie-arrêt pratiquée en date du 17 octobre 2023 entre les mains de la société SOCIETE3.) étant en outre régulière quant à la forme, il y a lieu de la valider pour le montant total de 25.000.- euros avec les intérêts légaux à compter du 24 octobre 2023.

La société SOCIETE1.) demande encore le paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du NUMERO3.) octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) l'entièreté des frais qu'elle a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

La société SOCIETE2.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l.,

dit la demande recevable en la pure forme,

dit la demande partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 25.000.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 24 octobre 2023, jusqu'à solde,

valide la saisie-arrêt pratiquée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en date du 17 octobre 2023 entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. pour assurer le recouvrement du montant de 25.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 24 octobre 2023,

partant, dit que les sommes dont la société anonyme SOCIETE3.) S.A. se reconnaîtra ou sera jugée débitrice envers la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. seront par elle versés entre les mains de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 25.000.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du 24 octobre 2023, jusqu'à solde,

pour autant que de besoin, ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée en date du 17 octobre 2023 pour le surplus,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.000.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 1.000.- euros de ce chef,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance.