

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00113

Audience publique du vendredi, cinq juillet deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2023-10076 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,
Catherine TISSIER, juge,
Marlène MÜLLER, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

1. **PERSONNE1.)**, installateur chauffage/sanitaire, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. **PERSONNE2.)**, employée administrative, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 20 novembre 2023

comparaissant tous les deux par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) Sàrl**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,

ayant comparu par **Maître Régis SANTINI**, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparaissant actuellement par **Maître Karine SCHMITT**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 3 mai 2024.

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.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 3 mai 2024 de la date des plaidoiries

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Karine SCHMITT et Maître Lex THIELEN ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 14 juin 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 20 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ») ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir condamner la partie assignée au paiement d'un montant de 731.680,18.- euros, augmenté des intérêts contractuels de 0,2% par mois à compter du 1^{er} août 2022, sinon à compter du 1^{er} avril 2023, jusqu'à solde, condamner la partie assignée au paiement d'un montant de 13.600.- euros au titre du remboursement des loyers payés par les parties demanderesses, augmenté des intérêts au taux légal à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins d'une année entière, donner acte aux parties demanderesses qu'elles se réservent le droit de solliciter le remboursement de loyers postérieurs au mois d'avril 2023, condamner la partie assignée à payer aux parties demanderesses le montant de 15.000.- euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral, condamne la partie assignée à payer aux parties demanderesses le montant provisoirement estimé à 10.000.- euros correspondant aux frais et honoraires d'avocat qu'elles auraient dû engager pour se voir rétablir dans leurs droits, sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance, condamner la partie

assignée à payer aux parties demanderesses un montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE4.) et PERSONNE5.)** font exposer que, suivant acte de vente du 25 avril 2022, passé par devant le notaire Jacques KESSELER, ils auraient vendu à la société SOCIETE1.) une maison d'habitation située à L-ADRESSE3.). La vente aurait été consentie et acceptée moyennant le paiement d'un prix total de 993.696.- euros. Le prix aurait été payé à hauteur de 262.015,22.- euros au moment de la signature de l'acte notarié. Le solde de 731.680,78.- euros aurait été payable jusqu'au 31 juillet 2022 au plus tard. L'acte notarié de vente aurait, en outre, prévu la mise en compte d'intérêts de retard au taux de 0,2% par mois, et ce sans aucune mise en demeure ou autre formalité supplémentaire.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) font, par ailleurs, valoir qu'ils auraient vendu leur immeuble afin d'être en mesure d'acheter un autre bien immobilier. Au vu du non-règlement du solde du prix de vente, ils auraient été dans l'impossibilité d'acheter un autre bien et auraient été obligés de louer un appartement à ADRESSE4.) moyennant le paiement d'un loyer mensuel de 1.700.- euros. Il y aurait dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 13.600.- euros correspondant aux loyers mensuels réglés depuis le 1^{er} avril 2023, soit 8 fois 1.700.- euros, sous réserve de solliciter les remboursement des loyers ultérieurs.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) font encore valoir qu'ils auraient subi un préjudice moral du fait des multiples tracasseries occasionnées par le non-règlement du solde du prix de vente. Ils n'auraient, ainsi, pas pu acheter un nouveau bien immobilier, tandis que, de son côté, la société SOCIETE1.) développerait un projet immobilier sur leur terrain. Ils se seraient, en outre, rendus compte que sur base d'un pouvoir qu'ils auraient donné dans l'acte de vente, le privilège du vendeur aurait été postposé à la demande de la banque de la société SOCIETE1.), de sorte qu'ils seraient devenus créanciers hypothécaires de 2^{ème} rang, derrière la banque SOCIETE2.) qui bénéficierait d'une hypothèque de premier rang pour un montant de 1.005.000.- euros. Ainsi toute action résolutoire ou vente judiciaire immobilière serait illusoire.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur rembourser leurs frais et honoraires d'avocat estimés au montant de 10.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que sa condamnation au paiement d'un montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civil.

La société SOCIETE1.) n'a pas conclu. Elle avait constitué avocat en la personne de Maître Régis SANTINI, qui a déposé mandat en date du 25 mars 2024. En date du 5 juin

2024, soit postérieurement à la clôture de l'instruction, Maître Karine SCHMITT a transmis au Tribunal sa constitution de nouvel avocat à la Cour.

2. Appréciation du Tribunal

La demande de PERSONNE4.) et PERSONNE5.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et n'étant pas critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 731.680,78.- euros correspondant au solde du prix de vente d'un bien immobilier situé à L-ADRESSE5.).

Ils versent aux débats l'acte notarié de vente dudit bien, passé par-devant Maître Jacques KESSELER en date du 25 avril 2022.

L'acte de vente stipule, à titre de prix de vente, un montant de 262.015,22.- euros reçu sur un des comptes du notaire instrumentant. Le solde du prix de vente de 731.680,78.- euros est payable jusqu'au 31 juillet 2022. L'acte prévoit, en outre, que la date butoir pour le paiement du solde du prix de vente de 731.680,78.- euros est le 31 mars 2023.

Il prévoit, par ailleurs, que faute de paiements endéans les délais convenus, le solde encore redû portera automatiquement intérêts au taux de 0,2% par mois, et ce sans aucune mise en demeure ou autre formalité supplémentaire.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) font valoir que, malgré d'itératives demandes, la société SOCIETE1.) ne se serait jamais acquittée du solde du prix de vente précité.

Eu égard aux pièces produites et à la teneur de l'acte de vente du 25 avril 2022, et à défaut de toute contestation, il y a lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 731.680,78.- euros, augmenté des intérêts au taux de 0,2% par mois à compter du 1^{er} avril 2023, jusqu'à solde, étant précisé qu'au vu de l'indication, dans l'acte de vente d'une date butoir au 1^{er} mars 2023, pour le paiement du solde du prix, il n'y a pas lieu de faire courir les intérêts conventionnels avant cette date.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent également la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 13.600.- euros correspondant à 8 mois de loyers qu'ils auraient été obligés de payer depuis le 1^{er} avril 2023 du fait qu'ils n'auraient pas disposé du solde du prix de vente pour pouvoir financer l'acquisition d'un nouveau bien immobilier.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) versent aux débats un contrat de bail portant sur un appartement situé à ADRESSE4.), daté du 22 novembre 2021, mais non signé. L'article 22 dudit contrat prévoit un loyer mensuel de 1.700.- euros.

Le Tribunal admet que le fait de ne pas disposer du solde du prix de vente ait empêché PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de financer l'achat d'un nouveau bien immobilier, ce qui les aurait dispensés de devoir louer un bien et de payer un loyer. A défaut de toute contestation, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer le montant de 13.600.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 20 novembre 2023, date de l'introduction de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent encore, pour les deux condamnations ci-avant prononcées, la capitalisation des intérêts.

La capitalisation des intérêts, encore nommée anatocisme, consiste à admettre que les intérêts dus et non payés s'ajouteront au capital et produiront eux-mêmes intérêts à chaque échéance (JurisClasseur Code civil, Art. 1146 à 1155, Fasc. 20 : Inexécution d'une obligation en argent, n° 22).

Conformément à l'article 1154 du Code civil, les intérêts échus des capitaux peuvent produire des intérêts, ou par une demande judiciaire, ou par une convention spéciale, pourvu que, soit dans la demande, soit dans la convention, il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Si les dispositions de l'article 1154 du Code civil imposent, en cas d'anatocisme judiciaire, qu'il s'agisse, dans la demande, d'intérêts dus pour une année entière, elles n'exigent cependant pas que les intérêts échus des capitaux soient dus au moins pour une année entière au moment de la demande en justice tendant à la capitalisation (cf. JurisClasseur Code civil, art. 1146 à 1155, op. cit., n° 30 ; Cour, arrêt n° 193/18 du 14 novembre 2018, numéro 35.119 du rôle).

Il y a partant lieu de faire droit à la demande de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer un montant de 15.000.- euros à titre de dédommagement de leur préjudice moral.

Ils font valoir, dans ce contexte, les nombreux tracas qu'ils auraient subis et qui seraient liés au manquement de la société SOCIETE1.) de s'acquitter du solde du prix de vente, notamment le fait qu'ils se trouveraient dans l'impossibilité d'acheter un nouveau bien immobilier. Leur préjudice résulterait également du fait que le privilège du vendeur aurait été postposé à la demande de la banque de la société SOCIETE1.), de sorte qu'ils seraient devenus créanciers hypothécaires de 2^{ème} rang, rendant illusoire tout recouvrement de leur créance en cas de vente forcée.

Il convient de relever que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) avaient, en l'espèce, accepté l'insertion dans l'acte notarié de vente d'une clause aux termes de laquelle ils s'engageaient à postposer l'inscription du privilège du vendeur et le droit de résolution de l'acte de vente, et ce sur première demande de l'institut de crédit consentant à l'acquéreur un prêt en vue du financement de l'objet de la vente.

S'il est indéniable que cette postposition leur cause aujourd'hui un préjudice, il faut admettre que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont pris un risque, non seulement en acceptant un paiement différé d'une partie du prix de vente, mais, en outre, en acceptant l'insertion d'une telle clause, et ce malgré le fait que le financement obtenu par l'acquéreur auprès d'un institut financier aurait, sans doute, dû permettre le paiement du solde du prix de vente.

En tout état cause, et à défaut de toute contestation à cet égard, le Tribunal admet que le manquement par la société SOCIETE1.) de s'acquitter du solde du prix de vente soit à l'origine de nombreuses tracasseries dans le chef de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et qu'ils subissent, de ce fait, un préjudice moral qu'il y a lieu d'indemniser.

Le Tribunal décide d'allouer, à titre de préjudice moral, à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un montant, évalué *ex aequo et bono*, de 10.000.- euros.

PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 10.000.- euros à titre de remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans leurs prétentions tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur rembourser leurs frais d'avocat, il appartient à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), d'un préjudice dans leur propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ne versent ni mémoire d'honoraires, ni preuve de paiement de tels honoraires. Ils restent, partant, en défaut de rapporter une quelconque preuve de leur préjudice. Leur demande de ce chef est à déclarer non fondée.

Ils demandent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 6.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

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 (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, 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 PERSONNE4.) et PERSONNE5.) l'entièreté des frais qu'ils ont exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'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 (CSJ, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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

La société SOCIETE1.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande recevable,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à leur payer le montant de 731.680,78.- euros, augmenté des intérêts au taux de 0,2% par mois à compter du 1^{er} avril 2023, jusqu'à solde, fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) le montant de 731.680,78.- euros, augmenté des intérêts au taux de 0,2% par mois à compter du 1^{er} avril 2023, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à leur payer le montant de 13.600.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 20 novembre 2023, fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) le montant de 13.600.- euros, augmenté des intérêts au taux légal à compter du 20 novembre 2023, jusqu'à solde,

dit, concernant les deux condamnations qui précèdent, qu'il y a lieu à capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agit d'intérêts dus au moins pour une année entière,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en dédommagement de leur préjudice moral fondée à concurrence du montant de 10.000.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) le montant de 10.000.- euros de ce chef,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 2.000.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) le montant de 2.000.- euros de ce chef,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.