

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 207/2012 (X^{ième} chambre)

Audience publique du mercredi, trente-et-un octobre deux mille douze.

Numéro 140540 du rôle

Composition :

Malou THEIS, vice-président,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Patricia LOESCH, juge,
Danielle FRIEDEN, greffier.

E n t r e

1. PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeurs, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 20 septembre 2011,

comparant par Maître Claude COLLARINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L- ADRESSE2.),

défendeur, aux fins du prédit exploit LISE,

comparant par Maître Sandra CORTINOVIS, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 16 mars 2012.

Entendu le rapport oral fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile à l'audience publique du 3 octobre 2012.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Sylvain L'HÔTE, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) par l'organe de Maître Safouane JAOUID, avocat, en remplacement de Maître Sandra CORINOVIS, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 20 septembre 2012, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège afin de se voir condamner au paiement de la somme de 140.084.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 3 août 2011, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Ils sollicitent la condamnation de l'assigné au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, sinon à instituer un partage qui leur est largement favorable et demandent de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, ils invoquent une reconnaissance de dette du 30 juillet 2008, suivant laquelle il reste un solde impayé en principal de 31.000.- euros, augmenté des intérêts conventionnels à hauteur de 1.800.- euros, soit une somme totale de 32.800.- euros, remboursable au plus tard le 30 décembre 2009.

Ils invoquent une seconde reconnaissance de dette du 27 novembre 2009 portant sur un montant total, intérêts conventionnels inclus, de 76.284.- euros, normalement remboursable par dix-huit mensualités de 4.238.- euros chacune, remboursable au plus tard le 1^{er} mars 2011.

Finalement, ils invoquent une troisième reconnaissance de dette du 10 août 2010 portant sur le montant de 31.000.- euros remboursable au plus tard le 15 octobre 2010.

Par courrier recommandé du 3 août 2011, l'assigné aurait été sommé de procéder au paiement desdits montants, mais n'y aurait donné aucune suite.

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la pure forme.

En ce qui concerne la reconnaissance de dette du 30 juillet 2008, il reconnaît l'avoir rédigée et signée et affirme que le solde restant dû est de 31.000.- euros augmenté des intérêts conventionnels de 6%.

En vertu de cette convention, il aurait donné en gage un tapis d'orient antique d'une valeur évaluée à 50.000.-euros suivant expertise d'un expert du tribunal de Nancy et un tapis d'origine GHOM Iran Gold and black avec signature, d'une valeur évaluée à 17.500.-euros suivant expertise.

Il estime que les demandeurs disposaient donc du droit de rétention et du droit de préférence attachés à ce gage aussi longtemps que la dette n'a pas été payée.

Par le fait de lui avoir remis les tapis librement et volontairement le 25 février 2011, les demandeurs reconnaîtraient sans équivoque que la dette est éteinte.

En ce qui concerne la reconnaissance de dette du 27 novembre 2009, il reconnaît l'avoir rédigée et signée et explique qu'il a offert en garantie un appartement situé à ADRESSE3.).

Il se réfère au compromis de vente y relatif qui aurait été signé le même jour, à savoir le 27 novembre 2009 et enregistré le 1^{er} décembre 2009.

Suivant acte de vente du 16 décembre 2010, les demandeurs seraient devenus les propriétaires du bien initialement offert en garantie.

Le non-accomplissement de la formalité de l'acte notarié n'enlèverait en rien le caractère définitif et contraignant du compromis de vente duquel on ne pourrait en principe pas se rétracter et qui aurait pour but de conférer à la vente un caractère opposable aux tiers.

L'arrangement entre parties serait d'ailleurs corroboré par le compromis de vente du 27 novembre 2009.

Concernant les reconnaissances de dette du 30 août 2008 et du 27 novembre 2009, l'appartement offert en garantie ainsi que quatre autres appartements auraient été vendus aux demandeurs à un prix d'ami, de manière à compenser les montants encore dus par lui.

PERSONNE3.) précise que PERSONNE1.) aurait signé le compromis de vente du 27 novembre 2009 et il aurait entendu vendre les immeubles à ce dernier, étant donné que la société civile SOCIETE1.) SCI n'aurait pas existé au moment de la signature du compromis de vente du 27 novembre 2009, mais ses statuts n'auraient été enregistrés que le 16 décembre 2010, date du jour de signature de l'acte de vente.

Il conclut à voir constater que la dette due suivant la reconnaissance de dette du 27 novembre 2009 est également éteinte.

En ce qui concerne la reconnaissance de dette du 10 août 2010, PERSONNE3.) reconnaît également l'avoir rédigée et signée et avoue redevoir le montant de 31.000.- euros sans intérêts.

Il demande toutefois de se voir accorder la possibilité de procéder à des paiements échelonnés ou tout autre arrangement.

En outre, il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros ainsi que la condamnation des époux GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le défendeur demande acte que les poux GROUPE1.) agissent d'une mauvaise foi manifeste à son encontre.

- Quant à la recevabilité de la demande

La demande est recevable pour avoir été introduite dans la forme et les délais de la loi.

- Quant au fond

Face à la demande en paiement des époux GROUPE1.) basée sur trois reconnaissances de dettes, PERSONNE3.), ne contestant pas la validité des reconnaissances de dette, ni les montants y indiqués, invoque divers moyens afin de démontrer que les dettes respectives sont actuellement éteintes.

Suivant l'article 1315 du code civil « celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

Il appartient par conséquent à PERSONNE3.) de rapporter la preuve qu'il est libéré de son obligation de payer ses dettes respectives, consacrées par lesdites reconnaissances de dettes.

- reconnaissance de dette du 30 juillet 2008

Face à la demande en paiement formulée par les époux GROUPE1.), PERSONNE3.) expose que les demandeurs lui ont rendu les deux tapis de 50.000.- euros, respectivement de 17.500.- euros qu'il avait donnés en gage conformément à cette reconnaissance de dette et il soutient que le défaut d'explication de leur part quant à cette renonciation à leur sûreté montre que la dette est éteinte.

Les demandeurs estiment que la restitution des deux tapis au défendeur doit s'analyser tout au plus comme une renonciation de leur part à leur sûreté, mais ne saurait avoir pour effet l'extinction de l'obligation principale, ni ne ferait présumer son exécution par le débiteur, voire une quelconque renonciation de leur part à l'exécution de l'obligation par le défendeur.

Ils versent une attestation testimoniale de leur fils PERSONNE4.) du 1^{er} août 2011 permettant d'établir que les deux tapis donnés pour sûreté ont été restitués avec deux autres tapis au défendeur en date du 25 février 2011, en raison de la crainte de ceux-ci qu'ils ne fassent l'objet d'un vol, étant donné qu'un vol avec effraction a été perpétré à leur domicile au courant du mois de janvier 2011.

PERSONNE3.) conteste l'attestation testimoniale dans la mesure où il remet en cause la crédibilité du témoin PERSONNE4.), en expliquant que ce dernier a travaillé comme aide-cuisinier au sein de la société SOCIETE2.) S.A. dont il est le gérant, mais qu'il a été licencié avec préavis pour avoir entre autres commis plusieurs vols domestiques.

Il résulte de la reconnaissance de dette du 30 juillet 2008 que comme garantie de sa dette, le défendeur a donné un tapis entièrement en soie avec provenance SAROUGH AMERICAN ANTIQUE d'une valeur de 50.000.- euros suivant expertise et un tapis d'origine GHOM Iran Gold and Black Unique avec signature d'une valeur de 17.500.- euros suivant expertise et que PERSONNE1.) lui a donné le droit de vendre le tapis s'il a un client intéressé et sous condition que la dette soit soldée complètement.

Il est constant en cause que les deux tapis, remis aux demandeurs dans un premier temps comme garantie, se retrouvent actuellement entre les mains du défendeur.

Il appartient au défendeur, sur lequel repose la charge de la preuve de sa libération par rapport au paiement de sa dette, de démontrer que le fait des demandeurs de lui rendre les tapis donnés initialement comme sûreté, signifie que le paiement de sa dette a eu lieu.

Si PERSONNE3.) entend déduire de la restitution des deux tapis l'extinction de sa dette et partant la renonciation des créanciers GROUPE1.) à réclamer paiement de leur créance au titre de la reconnaissance de dette, il y a lieu de retenir que le comportement des époux GROUPE1.), pour valoir renonciation, doit impliquer une renonciation certaine et non équivoque. (TAL 25 janvier 2002, n° 68919 du rôle)

Or, face aux contestations de la part des demandeurs et à défaut d'autres éléments, PERSONNE3.) ne rapporte pas la preuve que les époux GROUPE1.) ont renoncé à leur créance du fait de l'extinction de la dette de leur débiteur.

Ce moyen du défendeur est partant à rejeter.

Ensuite, le défendeur demande de voir constater que la dette n'est plus due étant donné qu'il a vendu aux demandeurs cinq appartements par acte notarié du 16 décembre 2010 à un « prix d'ami », de sorte que le montant de la reconnaissance de dette du 30 juillet 2008 serait ainsi compensé.

Les époux GROUPE1.) contestent les allégations du défendeur selon lesquelles le montant de 56.000.- euros aurait été compensé avec le prix de vente de l'immeuble sis à ADRESSE3.), et relèvent que suivant acte de vente, la société civile immobilière dont ils sont les associés est l'acquéreur et non pas eux-mêmes.

Il n'aurait jamais été convenu entre parties que le prix de vente de 1.193.000.- euros tiendrait compte de la reconnaissance de dette du 30 juillet 2008, ni que le défendeur serait libéré de sa dette par l'acquisition de l'immeuble en question par la société civile immobilière.

D'ailleurs, l'acte notarié BIEL du 16 décembre 2010 ne ferait aucune mention à ce sujet.

Il y a lieu de relever que suivant acte notarié BIEL du 16 décembre 2010, PERSONNE3.) a vendu à la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I., constituée suivant acte reçu le même jour par le notaire BIEL, représentée par ses deux seuls associés et gérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse PERSONNE1.), l'hôtel-restaurant ENSEIGNE1.), sis au deuxième niveau au-dessus du rez-de-chaussée et la réserve S1 sise au sous-sol pour un montant de 1.193.000.- euros.

D'emblée, il y a lieu de relever que l'acte de vente notarié du 16 décembre 2010 n'est pas conclu entre les parties à la présente instance, mais entre PERSONNE3.) et la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I..

Quand bien même cette société civile immobilière a pour seuls associés et gérants les actuels demandeurs, il est de principe que les sociétés civiles disposent d'une personnalité juridique distincte de celle de ses associés, de sorte qu'PERSONNE3.) ne peut se prévaloir de l'acte de vente notarié conclu avec la société civile immobilière à titre de preuve de l'extinction de sa dette à l'égard d'un tiers à cet acte de vente notarié, à défaut de mention afférente spécifique dans l'acte de vente notarié.

Or, l'acte de vente ne mentionne pas que le montant du prix convenu entre parties tient compte d'une dette d'PERSONNE3.) envers les époux GROUPE1.) suivant reconnaissance de dette du 30 juillet 2008 et qui est réputée payée, le vendeur ayant fixé un « prix d'ami ».

En plus, le défendeur ne démontre pas l'existence d'un accord entre parties permettant de considérer la dette consacrée par la reconnaissance de dette du 30

juillet 2008 comme éteinte par la vente le 16 décembre 2010 à la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. de l'immeuble sis à ADRESSE3.) au prix convenu.

Au vu de ces éléments, PERSONNE3.), qui a la charge de la preuve selon l'article 1315 du code civil, ne démontre ni le paiement de la dette concernée, ni le fait ayant éteint son obligation de payer.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur la reconnaissance de dette du 30 juillet 2008 est fondée pour le montant de 32.800.- euros (31.000.- euros + intérêts conventionnels de 1.800.- euros).

- reconnaissance de dette du 27 novembre 2009

Face à la demande en paiement des demandeurs, PERSONNE3.) soutient qu'il a offert en garantie un appartement sis à ADRESSE3.) et que l'acompte de 80.000.- euros, versé suivant compromis de vente du 27 novembre 2009, enregistré le 1^{er} décembre 2009, correspond au montant prêté par les demandeurs.

L'arrangement entre parties de considérer sa dette comme payée résulterait du compromis de vente signé le même jour que la reconnaissance de dette et qui aurait un caractère définitif.

Suivant acte de vente du 16 décembre 2010, les demandeurs seraient devenus propriétaires du bien initialement offert en garantie en même temps que de quatre autres appartements vendus à un « prix d'ami », de façon à compenser le montant de la dette du 27 novembre 2009.

Comme élément permettant d'appuyer sa version des faits, il invoque le fait que la vente aurait été faite dans le but « d'apurer la dette », notamment au vu de l'expertise MICHELI du 20 octobre 2009 qui aurait estimé l'immeuble vendu au prix de 1.193.000.- euros à 1.499.000.- euros.

Il conclut partant au rejet de la demande adverse.

Les demandeurs exposent que le compromis de vente du 27 novembre 2009, signé entre parties, n'a jamais été formalisé devant le notaire.

Ils estiment que ce compromis de vente est caduc, étant donné que la vente entre PERSONNE3.) et les époux GROUPE1.) n'a jamais été formalisée devant un notaire et qu'il porte sur un immeuble vendu postérieurement à un tiers, à savoir la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I..

Ils contestent les affirmations de la partie adverse que le montant de 80.000.- euros faisant l'objet de la reconnaissance de dette du 27 novembre 2009 aurait été compensé avec le prix de vente de l'immeuble sis à ADRESSE3.) et que la vente du 16 décembre 2010 aurait été consentie à un « prix d'ami ».

Il résulte de la reconnaissance de dette du 27 novembre 2009 que comme garantie, le défendeur signe un compromis de vente pour un appartement situé à ADRESSE3.), dans lequel il déduit la somme de 80.000.- euros.

Un compromis de vente entre PERSONNE3.) et PERSONNE1.) du 27 novembre 2011 portant sur un appartement à ADRESSE3.) est versé en cause.

Le prix de vente stipulé est de 234.000.- euros et le vendeur y déclare avoir reçu la somme de 80.000.- euros en espèces représentant un acompte.

Il y est prévu que l'acte notarié de vente doit être signé le 1^{er} mars 2011 au plus tard et qu'à défaut de signature de l'acte notarié dans le délai précité, le compromis de vente devient automatiquement, définitivement et irrévocablement nul et de nul effet, de sorte qu'aucune des parties n'aura plus aucun droit, ni aucune revendication à faire valoir en l'autre, résultant ou pouvant résulter du compromis de vente.

Il est constant en cause que les parties au compromis de vente n'ont pas signé d'acte notarié, mais que le bien y mentionné a été vendu ensemble avec d'autres biens le 16 décembre 2010 à un autre acquéreur, à savoir la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I..

Le tribunal constate que le défendeur expose que l'acompte versé suivant compromis de vente du 27 novembre 2009 correspond au montant prêté par les demandeurs, sans cependant en tirer une conséquence juridique.

Le compromis de vente du 27 novembre 2009 est devenu caduc en raison du défaut de signature de l'acte notarié au plus tard le 1^{er} mars 2011.

Le moyen consistant à dire qu'en cas de vente suivant compromis de vente du 27 novembre 2009, le défendeur déduira le montant de 80.000.- euros, correspondant approximativement au montant de la dette, ne saurait valoir, étant donné qu'aucune vente n'a finalement eu lieu entre les parties à ce contrat.

Au vu des développements faits ci-dessus en ce qui concerne la reconnaissance de dette du 30 juillet 2008, le moyen du défendeur consistant à dire que le montant de sa dette du 27 novembre 2009 est compensé par le fait d'avoir vendu le 16 décembre 2010 l'immeuble sis à ADRESSE3.) à un « prix d'ami » est également à rejeter.

PERSONNE3.), n'ayant pas démontré le paiement de la dette concernée, ni de fait ayant éteint son obligation de payer, la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur la reconnaissance de dette du 27 novembre 2009 est fondée pour le montant de 76.284.- euros (18 x 4.238.- euros).

- reconnaissance de dette du 10 août 2010

Les demandeurs réclament le paiement de la somme de 31.000.- euros remboursable au plus tard le 15 octobre 2010.

PERSONNE3.) admet redevoir le montant sollicité, mais demande de pouvoir bénéficier de la possibilité de procéder par paiements échelonnés.

Aux termes de l'article 1244 du code civil, le juge peut, en considération de la position du débiteur, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, accorder des délais modérés pour le paiement, et surseoir à l'exécution des poursuites, toutes choses demeurant en état. Les délais de paiement sont dès lors des moyens exceptionnels et facultatifs que la loi permet d'octroyer pour venir en aide à un débiteur malheureux en reportant ou échelonnant le paiement de la dette.

Ces moyens doivent cependant être utilisés avec modération, le principe étant que le débiteur doit exécuter l'obligation immédiatement, sauf le cas où un terme est fixé par la loi ou la convention entre parties.

En l'occurrence, le débiteur ne fournit pas les renseignements nécessaires au tribunal saisi pour lui permettre d'apprécier la gravité et la réalité de sa situation financière précaire, de sorte que sa demande en octroi d'un délai de paiement est à rejeter.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE3.) à payer aux demandeurs le montant de 31.000.- euros.

Par conséquent, la demande des parties demanderesses est fondée pour la somme totale de 140.084.- euros (32.800 + 76.284 + 31.000) avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 3 août 2011 jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, la demande d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure est fondée; eu égard à la nature et au résultat du présent litige, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 750.- euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge des parties demanderesses.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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, au vu des intérêts en présence et 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.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

la dit fondée,

condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 140.084.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 3 août 2011 jusqu'à solde,

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation d'PERSONNE3.) à leur payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée,

partant condamne PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 750.- euros à titre d'indemnité réduite de ce chef,

rejette la demande d'PERSONNE3.) sur base de l'article 1244 du code civil,

rejette la demande d'PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE3.) à tous les frais et dépens de la présente instance.