Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00113 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, quatorze juillet deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-08649 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE :

1. **PERSONNE1.)**, retraité, et son épouse
2. **PERSONNE2.)**, retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 5 octobre 2021,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET :

1. **PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.),** sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE5.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE6.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 10 mars 2023.

Vu l'accord des parties à voir procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de leur mandataire Maître Marie BENA, avocat en remplacement de Maître Jean TONNAR, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.) veuve PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) par l'organe de leur mandataire Maître Jérémy BERNARD, avocat en remplacement de Maître David GROSS, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 mai 2023 par Madame le vice-président Paule MERSCH.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 5 octobre 2021, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après les « époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ») ont régulièrement fait donner assignation à PERSONNE3.) veuve PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) (désignés ci-après ensemble « les parties assignées ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que le compromis de vente signé le 20 septembre 2019 est résilié aux torts exclusifs des parties assignées,

- partant condamner les parties assignées à payer aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) la somme de 235.000 euros solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout avec les intérêts au taux légal à partir du 5 décembre 2019, sinon à partir de la mise en demeure du 26 avril 2021, sinon à partir de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.000 euros et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean TONNAR qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

Au soutien de leurs prétentions, les **époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** font exposer qu'ils ont vendu à PERSONNE7.) un immeuble de commerce et d'habitation sis à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune d'Esch-sur-Alzette section A ADRESSE5.) n°NUMERO1.) et d'une superficie de 1 are et 55 centiares selon compromis du 20 septembre 2019 au prix de 2.350.000 euros par l'intermédiaire et en présence de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Ce compromis prévoirait une condition suspensive en l'obtention d'un prêt en faveur de PERSONNE7.). La demande de prêt aurait dû être introduite sous 5 jours à partir de la signature du compromis de vente sous peine de dédommagement et de nullité du compromis de vente en faveur des vendeurs.

L’acte de vente notarié aurait dû être signé au plus tard le 5 décembre 2019.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que PERSONNE7.) n’aurait pas respecté ses obligations découlant du compromis de vente.

PERSONNE7.) serait décédé le DATE1.) et aurait laissé pour héritiers son épouse et ses deux filles, les parties assignées.

Le refus de PERSONNE7.) de procéder à la signature de l’acte de vente entraînerait la résiliation du compromis de vente à ses torts exclusifs.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) estiment que la clause pénale de 10% du prix de vente prévue au compromis de vente devrait jouer en leur faveur.

Ainsi, par courrier recommandé du 26 avril 2021, ils auraient mis les parties assignées en demeure de leur payer le montant de 235.000 euros pour non-respect du compromis de vente.

Ils basent leur demande sur les articles 1101 et suivants du Code civil et sur les articles 1582, 1589 et suivants du Code civil ainsi que sur toute autre base légale applicable en la matière.

En date du 18 novembre 2021, le mandataire d’**PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.)** a déposé plainte contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) du chef d’abus de faiblesse sur base de l’article 493 du Code pénal.

Par courrier du 7 janvier 2022, le mandataire des parties assignées à communiquer copie de cette plainte au Tribunal et a sollicité la mise en suspens de l’affaire en attendant l’issue de la plainte déposée.

Les **époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** font valoir que le dépôt de cette plainte ne constituerait qu’une manœuvre dilatoire, notamment eu égard à l’âge avancé des requérants. Les accusations d’abus de faiblesse seraient d’ailleurs totalement grotesques.

La plainte pénale n’aurait aucune incidence sur l’action civile et serait nécessairement suivie d’une ordonnance de non-informer au final.

Il y aurait partant lieu de rejeter la demande des parties assignées tendant à voir surseoir à statuer.

Subsidiairement, au cas où l'article 3, alinéa 2 du Code d'instruction criminelle (il y a lieu de lire « Code de procédure pénale ») s'appliquerait à la présente affaire, l'interdiction ne viserait que la prise d'une décision avant que les juges au pénal n'aient pu se prononcer. Dès lors, rien n'empêcherait le juge civil à ordonner une continuation de la procédure afin de ne pas inutilement retarder l'affaire.

Les **parties assignées** demandent à voir ordonner la surséance à statuer sur base de l'article 3, alinéa 2 du Code de procédure pénale dès lors que les conditions de l'adage « le criminel tient le civil en l'état » seraient remplies en l'espèce.

Il ressortirait d'un rapport médical du Docteur Marc BERNA du DATE2.) que feu PERSONNE7.) n'aurait pas disposé de toutes ses capacités intellectuelles et aurait même souffert d'amnésie en septembre 2019, mois de la signature du compromis de vente litigieux.

Ainsi, feu PERSONNE7.) n'aurait pas été sain d'esprit lors de la signature du compromis de vente, alors que s'il avait été en pleine possession de ses facultés mentales, il n'aurait jamais consenti à la vente litigieuse.

L'action publique ne serait pas éteinte et l'issue du volet pénal aurait en tout état de cause une influence sur le volet civil.

Les **époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** font valoir qu'il n'y aurait aucun risque de contrariété de jugement en l'espèce. Les parties assignées pourraient parfaitement faire état des prétendus reproches dans le cadre de la présente instance.

En outre, les conditions de la surséance à statuer en application de l'article 3 du Code de procédure pénale ne seraient pas réunies en l'espèce, alors que le lien étroit nécessaire entre les deux actions serait inexistant, respectivement bien trop distendu pour permettre un risque de contrariété de jugement.

Ils précisent qu'ils seraient entrés en contact avec feu PERSONNE7.) par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE1.). Ç'aurait été feu PERSONNE7.) qui aurait décidé de venir à leur rencontre dans le but d'acquérir le bien immobilier litigieux. Ce serait également feu PERSONNE7.) qui aurait décidé de signer le compromis de vente présenté par l'agence immobilière SOCIETE1.).

Il serait partant grotesque de prétendre qu'ils aient commis un abus de faiblesse sur la personne de feu PERSONNE7.), ce d'autant plus que rien n'aurait permis de conclure que ce dernier, âgé de 63 ans lors de la signature du compromis litigieux, ait pu être atteint d'un quelconque problème de santé.

Ils concluent principalement au rejet de la demande tendant à voir surseoir à statuer. Subsidiairement, il y aurait lieu d'émettre un échéancier afin de permettre la poursuite de l'instruction quant au fond.

Les **parties assignées** maintiennent que les conditions de l'article 3 du Code de procédure pénale seraient bien remplies en l'espèce.

Ils précisent que ç'aurait été PERSONNE8.) de l'agence immobilière SOCIETE1.) qui aurait approché feu PERSONNE7.) pour lui proposer le bien immobilier litigieux. Or, PERSONNE8.) et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se connaîtraient de longue date et se seraient concertés quant au prix à proposer à feu PERSONNE7.). La plainte pénale aurait d'ailleurs été étendue à l'encontre d'PERSONNE8.).

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient profité de la fragilité patente de feu PERSONNE7.) pour le pousser à la signature du compromis comportant un prix manifestement surfait.

Toiser le bien-fondé de l'assignation du 5 octobre 2021 serait prématuré à l'heure actuelle.

Les **époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)** maintiennent qu'il n'y aurait aucun risque de contrariété de jugement en la matière.

Il y aurait lieu de constater que depuis le 20 septembre 2019, date de la signature du compromis de vente, aucune action pénale n'avait été faite contre les requérants. Ce ne serait que suite à l'assignation civile du 5 octobre 2021 que les parties assignées auraient soudainement lancé une plainte pénale.

Aucun élément du dossier ne permettrait d'étayer la version des parties assignées.

Les **parties assignées** font valoir que leur seul objectif serait de mettre en lumière la vérité, eu égard aux circonstances de fait ayant entouré la signature du compromis de vente litigieux.

L'âge avancé des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) par rapport à celui de feu PERSONNE7.) n'empêcherait pas l'existence de manœuvres dans le chef des parties venderesses.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il convient de relever d'emblée qu'il appartient à la partie qui requiert la surséance de rapporter la preuve que l'action publique a réellement été déclenchée.

Le principe exprimé par l'adage « le criminel tient le civil en état » est d'ordre public en ce sens que le juge saisi de l'action civile est tenu, même d'office, de surseoir du moment que l'action publique est intentée si, en raison de l'identité des faits soumis aux juridictions civile et répressive, la décision rendue par l'une des juridictions ne peut manquer d'exercer une influence sur la décision de l'autre (cf. Cour d'appel, 11 mai 1997 n° 19561 du rôle).

La règle que « le criminel tient le civil en état » de l'article 3 al.2 du Code de Procédure Pénale invoquée (…) a pour finalité d'éviter la contrariété entre les décisions rendues sur les actions civile et publique en cas d'un fait commun. Elle n'exige cependant pas comme condition d'application l'identité d'objet et de cause, mais seulement que la décision à intervenir sur l'action publique soit susceptible d'influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile (cf. Cour d'appel, 4 février 1998, n° 15167 du rôle ; TAL 4 juillet 2012, Pas.36, p.180).

Pour que la règle « le criminel tient le civil en état » joue, il faut que les deux actions soient relatives aux mêmes faits ou, selon une autre formulation, que la décision

à intervenir sur l'action publique puisse influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile. La jurisprudence a tendance à élargir la notion d'identité de faits. Actuellement, elle décide qu'il n'est pas nécessaire qu'il y ait identité d'objet, ni des parties, ni même identité de cause pour que le sursis s'impose. Il suffit qu'il existe entre les deux actions une question commune que le tribunal ne puisse trancher sans constater l'infraction commise et par suite sans risquer de se mettre en contradiction avec le tribunal répressif (cf. PERSONNE5.) et Levasseur, proc. pénale, no 210; 3e Civ. 27 mai 1975, D. 1975, Inf. 213 ; Tribunal d'arrondissement, 29 avril 1987, VII 228/87).

L'article 3, alinéa 2 du Code de Procédure Pénale prévoit que si l'action civile est portée devant les juridictions civiles, l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile. Il est souhaitable en effet que la justice pénale et la justice civile saisies de deux actions qui prennent source dans le même fait ne soient pas amenées par suite de la différence de procédure à donner de ce fait des interprétations différentes conduisant à des jugements contradictoires. C'est parce que la décision pénale, une fois rendue, est assortie d'une autorité absolue qui s'impose au juge civil que cette contradiction sera évitée; que le juge civil ait attendu le résultat auquel il devra conformer son propre jugement (cf. Jurisclasseur de Procédure pénale: Actions nées de l'infraction pénale sub art. 1 - 5, fasc. IV no 87).

Le sursis à statuer ne s'impose que si un lien assez étroit unit les deux actions et crée un risque de contradiction entre les décisions à intervenir. Il faut qu'il y ait influence certaine ou possible de la décision pénale sur le résultat de l'action civile (Jurisclasseur de Procédure Pénale loc. cit. no 108 et 113) (Tribunal d'arrondissement, 30 avril 1986, 255/86).

Pour que la règle « le criminel tient le civil en état » soit applicable, trois conditions sont exigées : 1) L'action publique doit effectivement être en mouvement; 2) L'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit; 3) Il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique (Jurisclasseur de Procédure Pénale loc. cit. no 96).

(TAL 11 mai 2012, n°139.913 ; TAL, 12 juillet 2016, n°175.482)

En l’espèce, il y a lieu de relever que par ordonnance du 19 novembre 2021, le Juge d’instruction a constaté le même jour le dépôt au greffe du cabinet d’instruction d’une plainte avec constitution de partie civile par Maître David GROSS datée au 18 novembre 2021 et a enjoint à la partie civile de consigner à la Trésorerie de l’État – Caisse de Consignation – la somme 500 euros au plus tard le 19 décembre 2021, sous peine d’irrecevabilité de la plainte avec constitution de partie civile.

PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) s’est acquittée du montant de 500 euros en date du 17 décembre 2021.

L’action publique est partant effectivement en mouvement.

Il y a également lieu de retenir qu’il n’a pas encore été définitivement statué sur l’action publique.

À l’appui de leur demande en paiement, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se prévalent d’un compromis de vente conclu par l’intermédiaire de l’agence immobilière SOCIETE1.) S.A. avec PERSONNE7.), en sa qualité d’acquéreur, en date du 20 septembre 2019 et portant sur un immeuble de commerce et d’habitation sis à L-ADRESSE4.), inscrit au cadastre de la commune d’Esch-sur-Alzette section A ADRESSE5.) n°NUMERO1.) au prix de 2.350.000 euros (pièce n° 1 de Maître TONNAR).

Dans le cadre de sa plainte, PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) confirme la signature dudit compromis de vente, en précisant que la SOCIETE2.) aurait refusé la demande d’octroi du prêt relatif à l’acquisition dudit immeuble. Ce serait ainsi à tort que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) estimeraient être redevable de la clause pénale de 10%. Avant son décès en date du DATE1.), feu PERSONNE7.) aurait d’ailleurs à bon droit contesté l’application de cette clause pénale.

Suite au décès de feu PERSONNE7.), les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seraient venus réclamer le montant de 235.000 euros à PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) et ses filles PERSONNE6.) et PERSONNE5.). Les parties assignées auraient alors fait valoir que seul l’état de santé affaibli de feu PERSONNE7.) ait pu servir à la signature de l’acquisition de l’immeuble à un prix

exorbitant de 2.350.000 euros. À l'appui de leur moyen, elles versent un rapport du Docteur Marc BERNA du DATE2.). Elles indiquent encore que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient finalement vendu l'immeuble en cause à un tiers au prix de 1.650.000 euros, correspondant à une baisse de 30% par rapport au prix initial.

PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) porte ainsi plainte contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) pour abus de faiblesse au sens de l'article 493 du Code pénal.

Force est de constater que les faits visés à ladite plainte coïncident avec les développements factuels présentés par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) dans le cadre du présent litige.

Dans la mesure où les parties assignées font en substance valoir que ce ne serait qu'en abusant de l'état de faiblesse de feu PERSONNE7.) que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) l'aurait amené à signer le compromis de vente litigieux, il y a lieu de retenir que l'éventuelle décision à intervenir au pénal est de nature à influer sur la décision du présent Tribunal qui a trait à l'application de la clause pénale prévue au compromis de vente litigieux. Or, au cas où un abus de faiblesse serait retenu dans le chef des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) au sens de l'article 493 du Code pénal, ceux-ci ne sauraient plus se prévaloir du compromis de vente litigieux pour réclamer le montant de 235.000 euros aux héritiers de feu PERSONNE7.).

Compte tenu de l'influence possible de la décision pénale sur le résultat de l'action civile, il existe un risque de contradiction entre les décisions à intervenir et il y a dès lors lieu de prononcer un sursis à statuer quant à la demande en paiement formulée par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) dans l'attente de la décision à intervenir au pénal.

L'instruction civile de l'affaire est partant tenue en suspens. Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande subsidiaire des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) tendant à voir émettre un échéancier, mais il y a lieu de réserver les droits des parties en attendant l'issue de l'instance pénale.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en la forme,

vu la plainte avec constitution de partie civile déposée en date du 19 novembre 2021 par PERSONNE3.), veuve PERSONNE4.) entre les mains du juge d'instruction,

dit qu'il y a lieu de surseoir à statuer en attendant l'issue de la procédure pénale actuellement en cours,

réserve le surplus et les frais.