Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00029 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, seize février deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-09932 du rôle

Composition :

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

ENTRE :

La SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 16 octobre 2023,

comparant par Maître Maxime FLORIMOND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 2 février 2024.

Vu l'assignation de Maître Maxime FLORIMOND, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 2 février 2024 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 16 octobre 2023, la SOCIETE1.) (désignée ci-après « SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, voir :

- déclarer la demande de SOCIETE1.) fondée sur base des articles 1147 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon sur toute autre base légale à invoquer en temps et lieu utile et suivant qu'il appartiendra,

- condamner PERSONNE1.) à lui verser la somme de 25.926 euros avec les intérêts légaux à partir du 30 août 2023, date de la sommation de passer acte, sinon de la demande en justice,

- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir,

- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.500 euros, sinon toute autre somme même supérieure à déterminer par le Tribunal, à titre de

dommages et intérêts pour préjudice moral, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Maxime FLORIMOND, qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.), assignée à domicile, n'a pas constitué avocat. Par application de l'article 79, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à son égard.

PRÉTENTIONS ET MOYENS

À l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait exposer que suivant compromis de vente signé en date du 30 juin 2023, PERSONNE1.) a fait l'acquisition d'un appartement avec terrasse, cave et garage extérieur sis à ADRESSE3.). Cette vente aurait été soumise à la condition suspensive d'un financement. N'ayant donné aucun signe de vie, cette condition serait réputée accomplie conformément à l'article 1178 du Code civil. D'ailleurs, PERSONNE1.) aurait installé son domicile à l'adresse de l'appartement objet de la vente.

La SOCIETE1.) indique qu'aux termes de ce compromis de vente, la partie acquéreuse se serait engagée, en cas de désistement après avoir obtenu un accord bancaire et/ou en cas de non-respect de ses obligations contractuelles, à indemniser l'agence immobilière d'une commission de 3% + TVA.

Étant donné que la vente de l'immeuble en cause aurait été faite par son intermédiaire, SOCIETE1.) estime que la commission de vente de 3% du prix de vente lui serait pleinement due.

Elle indique que suite à une sommation de passer acte, le notaire Maître Martine SCHAEFFER aurait dressé un procès-verbal de non-comparution en date du 30 août 2023.

Le refus de passer acte devrait être considéré comme non-respect de ses obligations contractuelles par PERSONNE1.), de sorte qu'elle serait tenue à indemnisation.

En droit, SOCIETE1.) renvoie aux dispositions de l'article 1134 du Code civil.

Elle indique qu'au début du mois de juin 2023, PERSONNE1.) l'aurait contactée afin de convenir un rendez-vous pour visiter l'appartement en cause en annonce sur le site Internet MEDIA1.). PERSONNE2.), employé de SOCIETE1.), aurait répondu à l'appel et aurait fixé avec PERSONNE1.) un rendez-vous pour la visite. Lors de la visite du 30 juin 2023, PERSONNE2.) se serait clairement présenté auprès de PERSONNE1.) comme agent immobilier de SOCIETE1.).

Le même jour, PERSONNE1.) aurait signé le compromis de vente litigieux avec la société SOCIETE2.), partie venderesse, en présence de l'agence immobilière.

Le fait pour PERSONNE1.) de ne pas formaliser la vente par acte authentique devrait s'analyser comme un désistement, sinon un renoncement de sa part à la vente.

PERSONNE1.) engagerait ainsi sa responsabilité contractuelle, sinon sa responsabilité délictuelle.

La SOCIETE1.) indique avoir subi un préjudice par l'absence de perception de la commission d'agence. La vente ayant été consentie pour un prix de 745.000 euros, la commission se serait élevée au montant de 22.350 euros hors TVA, soit 25.926 euros TTC.

Il y aurait partant lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 25.926 euros avec les intérêts légaux à partir de la date du 30 août 2023, date de la sommation de passer acte, sinon de la demande en justice, ainsi que le montant de 3.500 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal constate que selon compromis de vente du 30 juin 2023 établi par SOCIETE1.), PERSONNE1.) s'est engagée à acquérir de la part de la société SOCIETE2.) un appartement avec terrasse, cave et garage extérieur sis à L-ADRESSE2.) moyennant le prix de 745.000 euros (pièce n° 1 de Maître FLORIMOND).

Il y a lieu de constater que PERSONNE1.) a été assignée à l'adresse L-ADRESSE2.), après vérification par l'huissier de justice auprès du registre national des personnes physiques. Cette adresse correspond à celle de l'immeuble, objet du compromis litigieux.

Il résulte toutefois du procès-verbal de non-comparution du notaire Maître SCHAEFFER du 30 août 2023 que la sommation de passer acte avait été adressée à PERSONNE1.) « *demeurant officiellement à L-ADRESSE2.), mais de fait à L-ADRESSE4.)* » (pièce n° 2 de Maître FLORIMOND). L'adresse de PERSONNE1.) à ADRESSE4.) est d'ailleurs celle qui figure au compromis de vente litigieux comme étant la sienne (pièce n° 1 de Maître FLORIMOND).

La SOCIETE1.) est dès lors invitée à aviser quant à la régularité de la signification de l'exploit introductif d'instance à PERSONNE1.) à l'adresse L-ADRESSE2.).

PAR CES MOTIFS

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

avant tout autre progrès en cause,

invite la SOCIETE1.) à aviser quant à la régularité de la signification de l'exploit introductif d'instance à PERSONNE1.) à l'adresse L-ADRESSE2.),

réserve le surplus.