

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00133 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-et-un novembre deux mille vingt-cinq.

Numéros TAL-2023-07396 et TAL-2024-04379 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

I. (TAL-2023-07396)

ENTRE

la SOCIETE1.), 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 Nadine TAPPELLA de Luxembourg du DATE1.),

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée Étude 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, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**II.
(TAL-2024-04379)**

ENTRE

PERSONNE1.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du DATE2.),

comparant par Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par la société à responsabilité limitée Étude 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, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du DATE3.).

Vu les conclusions de Maître Laurent LIMPACH, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) ») et PERSONNE2.) (ci-après désignée : « PERSONNE2.) »).

Vu les conclusions de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO, avocat constitué pour PERSONNE1.) (ci-après désigné : « PERSONNE1.) »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du DATE4.).

OBJET DU LITIGE

Le présent litige a trait à une demande en paiement, sur base d'une convention conclue entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.) en date du DATE5.), à hauteur de 58.500 euros au titre de frais engagés précédemment par SOCIETE1.).

PROCÉDURE

Par acte d'huissier en date du DATE1.), SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal de ce siège pour obtenir entre autres sa condamnation au paiement du prêt montant.

En date du DATE2.), PERSONNE1.) a fait donner assignation en intervention à l'agent immobilier PERSONNE2.) pour le tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre.

DEMANDES DES PARTIES

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « [a]vant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées ».

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusions.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, les parties représentées ont toutes notifié des conclusions de synthèse.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le Tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

SOCIETE1.) et PERSONNE2.) demandent aux termes de leurs conclusions de synthèse du DATE6.) à :

- voir écarter l'attestation testimoniale de PERSONNE1.) dans sa propre affaire, alors qu'il est partie à l'instance,

quant à l'assignation principale,

- voir dire non fondés les moyens de nullité et d'irrecevabilité adverses et dire recevable l'assignation introductive d'instance,
- quant au fond, voir dire la demande principale fondée et justifiée,
- voir condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 58.500 euros avec les intérêts depuis la date de passation de l'acte notarié, sinon à compter de la facture du DATE7.), sinon à compter du rappel du DATE8.), sinon à compter de l'assignation en justice, jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement,
- dire non fondé l'ensemble des demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) contre elle,
- le voir condamner à l'ensemble des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- le voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

quant à l'assignation en intervention,

- donner acte à PERSONNE2.) qu'elle se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'assignation en intervention,
- dire non fondé l'ensemble des demandes formulées par PERSONNE1.) contre elle,
- voir condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- le voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande aux termes de ses conclusions de synthèse du DATE9.) à voir :

à titre principal,

- dire fondé son moyen de nullité de l'assignation du DATE1.) pour vice de fond, sinon voir dire non recevable l'assignation tirée de la confusion, sinon ambiguïté des modes de comparution,
- dire fondé le moyen de nullité de l'assignation du DATE1.), sinon dire irrecevable l'assignation sur base du moyen tiré du libellé obscur,

à titre subsidiaire et quant au fond,

- dire fondée et justifiée l'intégralité des « *demandes reconventionnelles de la partie défenderesse formulées dans l'assignation en intervention du DATE10.)* »¹,
- rejeter l'intégralité des demandes et moyens invoqués par SOCIETE1.) pour être non fondés,
- dire non fondée la demande de la partie adverse en allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant en débouter,

¹ Le Tribunal relève que les conclusions de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO sont contradictoires en ce qu'elles font référence à des demandes reconventionnelles formulées dans une assignation en intervention du DATE10.). S'y ajoute que ce sont ses conclusions no 1 qui datent du DATE10.) et non l'assignation en intervention, qui date du DATE2.).

- condamner SOCIETE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part SOCIETE1.) et PERSONNE2.) à l'intégralité ses « *demandes formulées dans l'assignation en intervention du DATE10.)* »².

MOYENS DES PARTIES

Aux termes de son assignation, **SOCIETE1.)** expose avoir signé en date du DATE11.) un compromis de vente avec PERSONNE3.) (ci-après désigné : « PERSONNE3.) ») portant sur l'acquisition d'un terrain avec immeuble d'habitation sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre sous le no NUMERO3.), actuellement sous le no NUMERO4.), pour un prix de 985.000 euros. Elle indique avoir cédé ce compromis à PERSONNE1.), par contrat conclu en date du DATE5.), moyennant le paiement d'une indemnité forfaitaire de 50.000 euros HTVA, payable lors de la signature de l'acte notarié.

Elle aurait appris au mois de février 2022 que PERSONNE1.) avait finalement obtenu le financement, ainsi que les autorisations nécessaires et que l'acte notarié relatif à l'achat du terrain a été signé, sans qu'il ne l'ait toutefois informé de la date de passation.

SOCIETE1.) explique avoir dès lors facturé à PERSONNE1.) la somme de 58.500 euros TTC en vertu du contrat conclu le DATE5.) par facture NUMERO5.) du DATE7.).

Or, malgré rappels oraux de sa part et un rappel en date du DATE8.) notifié par voie d'huissier de justice, elle resterait à ce jour impayée.

SOCIETE1.) demande partant la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de (50.000 euros + 17% TVA =) 58.500 euros sur base de l'article 1134 et suivants du Code civil, sinon sur base de l'article 1382 et suivants du même code.

² *ibidem*

PERSONNE1.) s'oppose aux demandes de SOCIETE1.).

Il soulève en premier lieu la nullité de l'assignation de SOCIETE1.) pour erreur dans l'indication du mode de comparution en ce que SOCIETE1.) aurait donné assignation à heure fixe par ministère d'avocat. La violation constituerait une nullité de fond échappant aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. À titre subsidiaire, PERSONNE1.) invoque la nullité pour libellé obscur, au motif que SOCIETE1.) n'y aurait pas reproduit l'inventaire des pièces et que l'assignation contiendrait des énonciations imprécises. En particulier, SOCIETE1.) aurait mentionné une cession de compromis dans son assignation, alors que ses conclusions feraient état d'une renonciation, ces deux notions emportant des conséquences juridiques distinctes. Finalement, SOCIETE1.) relaterait des discussions qu'aurait eues son gérant, qui en réalité n'auraient jamais eu lieu.

Quant au fond, PERSONNE1.) conteste la version des faits de SOCIETE1.) et de PERSONNE2.). Il conclut, à titre reconventionnel, à la nullité de la convention entre parties du DATE5.), dont SOCIETE1.) sollicite l'exécution, en invoquant un vice du consentement au sens des articles 1108 et suivants du Code civil, soutenant avoir été contraint de signer ladite convention sous la menace exercée par PERSONNE2.), partie appelée en intervention.

Il explique qu'il entend par ailleurs s'inscrire en faux contre le compromis de vente initial conclu au nom de SOCIETE1.) et feu PERSONNE3.) du DATE11.), alors qu'il émet des réserves quant à la réalité de la signature de ce dernier y apposée, ainsi que contre les attestations testimoniales de PERSONNE4.) (ci-après désignée : « PERSONNE4.) ») et de PERSONNE5.), dite PERSONNE5.), épouse PERSONNE6.) (ci-après désignée : « PERSONNE5.) »). Dans ce cadre, il conteste avoir eu connaissance du compromis du DATE11.) entre feu PERSONNE3.) et SOCIETE1.). Or, SOCIETE1.) aurait ajouté, dans ses conclusions, au témoignage de PERSONNE5.) une affirmation selon laquelle il [PERSONNE1.)] aurait eu connaissance du compromis du DATE11.), ce qui serait toutefois inexact.

Il ajoute que le compromis de vente du DATE11.) devrait, en tout état, être considéré comme caduc, soit en raison du décès d'PERSONNE3.), soit parce qu'il n'a pas été suivi d'une vente notariée dans les deux mois de sa signature. Plus loin, il y aurait lieu de constater l'absence d'objet et de cause de la convention entre parties du DATE5.), dès lors que le compromis de vente du DATE11.), auquel la convention se référait, serait caduc, ou à tout le moins inopérant, faute d'avoir été confirmé par un acte authentique dans les deux mois de sa signature.

PERSONNE1.) estime encore que c'est à tort que SOCIETE1.) prétend avoir cédé son compromis. En l'espèce, la vente du DATE12.) reposerait sur un compromis de vente du DATE13.), auquel SOCIETE1.) n'était pas partie et non sur celui du

DATE11.). En vertu de l'effet relatif des contrats, la prétention de SOCIETE1.) selon laquelle elle aurait respecté son engagement serait contestée, la vente se référant expressément au compromis du DATE13.) avec un prix fixé à 950.000 euros. La cession du droit litigieux demeurerait par ailleurs à démontrer. Enfin, il aurait assigné PERSONNE2.) en intervention afin que la décision lui soit opposable et pour qu'elle soit condamnée solidairement avec SOCIETE1.) aux demandes formulées à son encontre. PERSONNE1.) soutient encore que, puisque SOCIETE1.) n'était pas partie au compromis du DATE13.), elle ne pouvait se présenter à la vente. Dès lors, son absence à la vente du DATE12.) exclurait qu'elle puisse prétendre à une commission indemnitaire de 58.500 euros.

PERSONNE1.) conclut au rejet de la demande de SOCIETE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure et demande à son tour, dans le corps de ses conclusions de synthèse, l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'égard de « *la partie demanderesse* » sans que cette demande ne soit reprise au dispositif de ses conclusions.

Il sollicite finalement, également dans le corps de ses conclusions de synthèse, un montant de 2.500 euros sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil pour mauvaise foi manifeste de la partie adverse pour « *acte de malice découlant de ses agissements mettant en lumière des méthodes peu orthodoxes* ».

SOCIETE1.) et PERSONNE2.) contestent les moyens de nullité soulevés par PERSONNE1.), soutenant que l'assignation est régulière, le mode de comparution étant correctement indiqué et le libellé n'étant pas obscur. À titre subsidiaire, ils font valoir que PERSONNE1.) n'établit pas le préjudice qu'il allègue à cet égard.

Quant au fond, ils contestent toute violence imputée à PERSONNE2.), soutenant que personne n'a contraint PERSONNE1.) à acquérir le bien immobilier déjà sous compromis signé par SOCIETE1.). Ils s'opposent également à la demande d'inscription de faux formulée par PERSONNE1.), faisant valoir qu'il ressort de l'attestation de PERSONNE4.) que PERSONNE1.) a rencontré les héritiers du défunt le DATE14.) et qu'il avait connaissance du compromis signé entre le défunt et SOCIETE1.). Le témoin confirmerait par ailleurs que le compromis en question versé par SOCIETE1.) a été personnellement signé par le défunt.

SOCIETE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que le témoignage de PERSONNE5.) ne saurait remettre en cause la validité du compromis, dès lors qu'en vertu de l'article 1341 du Code civil, d'après lequel il est interdit de prouver contre ou outre un écrit par témoignage. Elles estiment que le Tribunal devrait partant écarter purement et simplement tant le témoignage de PERSONNE7.) que l'échange de messages avec PERSONNE5.).

PERSONNE1.) aurait manifesté son intérêt pour l'acquisition du bien immobilier et aurait eu connaissance du compromis signé par feu PERSONNE3.) en faveur de SOCIETE1.). Il aurait alors approché SOCIETE1.) afin d'obtenir la cession du droit d'acheter l'immeuble, ce qui se serait concrétisé par la signature de la convention litigieuse du DATE5.), ainsi que par le compromis conclu entre lui et les héritiers du défunt le DATE13.). Actuellement, PERSONNE1.) disposerait de l'immeuble, mais n'aurait pas réglé la « *commission* » au paiement de laquelle il se serait formellement engagé.

SOCIETE1.) et PERSONNE2.) concluent au rejet de l'attestation testimoniale produite par PERSONNE1.), au motif que ce dernier est partie à l'instance et ne peut attester dans sa propre cause. S'agissant de l'attestation de PERSONNE7.), ils font valoir que celle-ci ne précise pas les raisons pour lesquelles elle aurait assisté aux différents rendez-vous. Ils relèvent en outre que les écritures des deux attestations, prétendument rédigées à dix jours d'intervalle, sont totalement différentes et ne se ressemblent pas, ce qui laisse penser qu'elles n'ont pas été rédigées par PERSONNE7.), mais par PERSONNE1.), lequel l'aurait fait assister aux rendez-vous afin de lui faire établir *a posteriori* des attestations de complaisance. Enfin, l'allégation de PERSONNE1.) selon laquelle PERSONNE7.) aurait assisté à un entretien avec PERSONNE5.), au cours duquel cette dernière aurait été étonnée de découvrir qu'un compromis avait été signé entre son père et SOCIETE1.), ne correspondrait pas à la réalité, dès lors qu'il ressortirait de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) que PERSONNE1.) était informé du compromis initial signé entre le défunt et SOCIETE1.) lorsqu'il lui a demandé de lui fournir un document démontrant que ce compromis avait été signé à l'hôpital.

SOCIETE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'avec la « *commission de cession* » due à SOCIETE1.) pour un montant de 58.500 euros, PERSONNE1.) aurait payé un total de 23.500 euros supplémentaires par rapport au compromis du DATE11.) signé par SOCIETE1.). Ils estiment que ce surcoût ne saurait être qualifié d'inéquitable, injuste ou illégitime, contrairement à ce que soutient PERSONNE1.).

Elles contestent en tout état de cause que ce compromis soit devenu caduc à la suite du décès d'PERSONNE3.), soutenant qu'il conserve un objet, à savoir l'acquisition de l'immeuble aux conditions stipulées dans le compromis. Dès lors que le compromis signé entre SOCIETE1.) et feu PERSONNE3.) était valable et que la convention entre parties du DATE5.) prévoyait la renonciation de SOCIETE1.) au prédit compromis de vente contre paiement de la somme de 58.500 euros, elles considèrent que la convention reposait sur un objet licite et valable.

Enfin, SOCIETE1.) et PERSONNE2.) concluent au débouté des demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ainsi que d'une indemnité fondée sur l'article 6-1 du Code civil.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande de PERSONNE1.) en nullité de l'assignation pour erreur dans l'indication du mode de comparution

PERSONNE1.) soulève en premier lieu la nullité de l'assignation pour erreur dans l'indication du mode de comparution.

Le Tribunal relève que les formes de procédure prescrites en matière civile et commerciale, comme le mode de saisine des juridictions ou d'exercice des voies de recours, relèvent de l'organisation judiciaire et sont de ce fait d'ordre public. Leur violation constitue une nullité de fond, qui échappe aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile. S'agissant de la sauvegarde de l'ordre public, les tribunaux peuvent et doivent même soulever d'office l'exception de nullité tirée de l'inobservation de pareille formalité (Cour d'appel, 28 novembre 2001, no 25013 du rôle).

Il en est ainsi en particulier, comme en l'espèce, du mode de comparution en justice, à savoir, soit par constitution d'avocat, soit à date fixe, qui constitue une formalité capitale d'une importance telle que l'irrégularité l'affectant entraîne l'annulation de l'acte, que cette sanction résulte d'un texte ou non (Cour de cass. 19 mai 1994, no 27/94; Cour de cass. 22 mai 1997, no 41/97; Cour de cass. 18 décembre 1997, no 64/97; cités dans Thierry HOSCHEIT, Les nullités de procédure en droit judiciaire privé luxembourgeois, Bulletin du cercle François Laurent, no 1999-II).

L'article 192 du Nouveau Code de procédure civile dispose que la procédure devant les tribunaux d'arrondissement siégeant en matière civile se fait par ministère d'avocat. Dans ce cas, l'assignation contient, en application de l'article 193 du même code, le délai dans lequel le défendeur est tenu de constituer avocat.

SOCIETE1.) a donné assignation à PERSONNE1.) à « *comparaître par ministère d'avocat à la Cour, dans le délai de la loi qui est de quinze jours, outre les délais de distance s'il y a lieu, à neuf heures du matin devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, à la cité judiciaire à Luxembourg, Plateau du St Esprit, salle T.L.O.11.* ».

Le mode de comparution a dès lors été correctement indiqué étant donné qu'il est spécifié dans l'assignation que le défendeur doit comparaître par ministère d'avocat. Le fait que l'heure et le lieu de comparution sont indiqués est sans incidence dans la mesure où la partie défenderesse savait qu'elle ne pouvait pas comparaître en personne, mais qu'elle devait consulter un avocat afin que ce dernier se présente pour elle (Trib. arr. Lux, 19 janvier 2019, 2^{ème} chambre, no 170 177 du rôle).

Il s'ensuit que le moyen de nullité de l'assignation tiré de l'erreur dans l'indication du mode de comparution n'est pas fondé.

La demande est donc recevable sous cet aspect.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en nullité de l'assignation pour libellé obscur

PERSONNE1.) soulève ensuite la nullité de l'assignation pour libellé obscur en ce que l'assignation ne serait pas précise, qu'elle contiendrait des contre-vérités et qu'elle ne comporterait aucun inventaire.

Aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, entre autres, l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que la finalité de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf. Jean-Claude WIWINIUS, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX : *L'exceptio obscuri libelli*, page 290).

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (cf. Cour d'appel, 9^{ème} chambre, 15 juillet 2004, no 28124 du rôle).

Le libellé obscur constitue une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (*cf.* SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome 1, no 419).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (*cf.* Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 page 69).

En l'occurrence, il résulte de l'assignation en justice que SOCIETE1.) a signé en date du DATE11.) avec PERSONNE3.) un compromis de vente portant sur l'acquisition par SOCIETE1.) d'un terrain avec immeuble d'habitation situé à ADRESSE3.). SOCIETE1.) explique qu'elle a cédé ce compromis par contrat daté du DATE5.) à PERSONNE1.) contre paiement d'une indemnité forfaitaire de 50.000 euros HTVA, payable au moment de la signature de l'acte notarié.

SOCIETE1.) indique avoir appris que l'acte notarié relatif à l'achat du terrain par PERSONNE8.) a entretemps été signé. Elle aurait dès lors conformément aux termes du contrat du DATE5.) adressé sa facture NUMERO5.) en date du DATE7.) d'un montant de 58.500 euros TTC à PERSONNE1.), mais cette facture serait restée impayée.

SOCIETE1.) explique qu'elle demande en conséquence la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de ce montant sur le fondement de la responsabilité contractuelle prévue aux articles 1134 et suivants du Code civil, sinon sur celui de la responsabilité délictuelle prévue aux articles 1382 et suivants du même code.

Aucun élément de l'assignation de SOCIETE1.) ne permet au Tribunal de retenir que PERSONNE1.) a pu se méprendre d'une quelconque manière sur l'objet de la demande de SOCIETE1.). Les éléments avancés par cette dernière ont permis à PERSONNE1.) de saisir l'objet de la demande en paiement de SOCIETE1.) et de s'en défendre. Il a été en mesure de préparer utilement sa défense. Il a d'ailleurs amplement pris position sur plusieurs pages quant au fond du litige.

Le fait que l'assignation contienne, le cas échéant, des contre-vérités, comme l'affirme PERSONNE1.), relève du fond du droit et non de la recevabilité de la demande à apprécier au regard d'un moyen de libellé obscur. Il appartient en effet au Tribunal de faire application aux faits lui exposés dans l'assignation des principes juridiques applicables en la matière. La première réaction naturelle, qui a d'ailleurs été celle de PERSONNE1.), était celle de contester, par voie d'argumentaire, les supposées contre-vérités contenues dans l'assignation.

La circonstance que l'assignation de SOCIETE1.) ne contienne pas d'inventaire de pièces ne rend pas non plus la demande obscure ou incompréhensible, ni ne met PERSONNE1.) dans l'impossibilité de préparer sa défense.

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur soulevé par PERSONNE1.) ne saurait partant valoir, de sorte que la demande est également recevable sous cet aspect.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) est à déclarer recevable.

Quant au fond

- Objet du litige

Il convient de rappeler que SOCIETE1.) demande, dans le cadre de la demande principale, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 58.500 euros sur base d'une convention entre parties conclue en date du DATE5.).

Cette convention se lit comme suit :

« *CONVENTION ENTRE PARTIES*

Il a été signé entre SOCIETE1.) avec siège à L-ADRESSE1.), d'une part, et Monsieur PERSONNE1.)³ (NUMERO6.)), d'autre part, la convention suivante :

Concernant l'immeuble situé à L-ADRESSE3.), la société SOCIETE1.) est d'accord de céder son compromis signé avec le propriétaire en faveur de Monsieur PERSONNE1.) contre le paiement d'une indemnité de 50.000,00 euros (cinquante mille) euros, augmentée de la Tva en vigueur, soit 17%.

Cette indemnité couvre tous les frais engagés par la société SOCIETE1.) concernant ce dossier.

L'indemnité est à payer sur présentation d'une facture et ceci avant que l'acte notarié soit signé.

Faite en double exemplaire à ADRESSE4.) le DATE5.).

[signatures des parties] ».

Afin de mieux comprendre le contexte de la présente convention, il convient de rappeler non seulement les antécédents, mais également les aboutissants de l'affaire, lesquels peuvent être résumés comme suit :

³ Le Tribunal relève qu'il ne s'agit pas d'une erreur de rédaction, mais que le document en question contient une erreur matérielle en ce qui concerne le nom de PERSONNE1.).

- En date du DATE11.), SOCIETE1.) a signé un compromis de vente pour l'acquisition d'un terrain avec maison d'habitation sis au ADRESSE3.) pour le prix de 985.000 euros (pièce no 1 de Maître LIMPACH et pièce no 10 de la farde de pièces no 1 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO).

Il stipule que l'acte notarié doit être dressé par-devant le notaire Karine REUTER dans les deux mois de sa signature.

Il est encore prévu sous une clause spéciale (« *Spezialklausel* ») qu'il est également contraignant pour les héritiers légitimes et que l'acheteur achète cet objet avec une clause de revente (*ibidem*).

- PERSONNE3.) est décédé le DATE15.).

Dès lors que le compromis stipule expressément qu'il demeure contraignant pour les héritiers légitimes, et ceci conformément à l'article 724 du Code civil, le moyen de PERSONNE1.) selon lequel le compromis du DATE11.) serait devenu caduc à la suite du décès de feu PERSONNE3.) doit d'ores et déjà être rejeté pour ne pas être fondé.

- En date du DATE13.), et nonobstant le compromis de vente d'ores et déjà signé avec SOCIETE1.) par le défunt et liant ses héritiers légaux, ces derniers ont conclu un second compromis de vente avec PERSONNE1.) portant sur l'acquisition du même bien immobilier, au prix de 950.000 euros (pièce no 3 de Maître Laurent LIMPACH et pièce no 9 de la farde de pièces no 1 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO).

- En date du DATE5.), PERSONNE1.) et SOCIETE1.) ont signé la convention litigieuse reproduite ci-dessus aux termes de laquelle cette dernière a marqué son accord de céder son compromis signé avec PERSONNE3.) à PERSONNE1.) contre paiement d'une indemnité de 50.000 euros augmentée de la TVA en vigueur, soit 17% (pièce no 2 de Maître Laurent LIMPACH).

- Par avenant au compris de vente du DATE13.) conclu en date du 28 janvier 2021, les parties ont prorogé le délai pour l'obtention de prêt stipulé au compromis jusqu'au DATE7.) (pièce no 4 de Maître Laurent LIMPACH et pièce no 9 de la farde de pièces no 1 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO).

À l'exception de la convention entre parties du DATE5.), les contrats ont été signés par l'intermédiaire de l'agent immobilier PERSONNE2.), dont le nom figure sur l'entête.

- Le DATE7.), SOCIETE1.) a adressé à PERSONNE1.) une facture NUMERO5.) d'un montant de 58.500 euros. Cette facture porte la mention qu'elle est établie « *conformément à notre convention du DATE5.) et à notre arrangement ultérieur d'établir la facture y relative seulement après l'obtention des autorisations de*

transformations, rénovations, construction soient établies par les autorités compétentes » (pièce no 6 de Maître Laurent LIMPACH).

- L'acte de vente notarié relatif au bien immobilier en question a été dressé en date du DATE12.) par devant le notaire Karin REUTER entre, d'une part, PERSONNE9.), PERSONNE5.), PERSONNE4.), en tant que vendeurs, héritiers légaux d'PERSONNE3.) et, d'autre part, PERSONNE1.) en tant qu'acquéreur (pièce no 2 de la farde de pièces no 1 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO).

- Par courrier recommandé avec accusé de réception du DATE8.), SOCIETE1.) a mis PERSONNE1.) en demeure de procéder au paiement du montant de 58.500 euros restant impayé à cette date (pièce no 7 de Maître Laurent LIMPACH).

- PERSONNE1.) y a répondu par courrier en date du 16 août 2023, dans lequel il a formellement contesté la demande de paiement de SOCIETE1.), estimant qu'elle n'est nullement justifiée. Il précise également qu'il envisage de déposer plainte contre elle pour chantage dans le secteur immobilier (pièce no 8 de Maître Laurent LIMPACH).

- Dans ce cadre, SOCIETE1.) a décidé d'introduire une assignation à l'encontre de PERSONNE1.) en date du DATE1.) pour obtenir paiement de la somme de 58.500 euros qu'elle estime être en droit de réclamer sur base des accords entre parties.

- Quant à la demande de SOCIETE1.) tendant à voir écarter l'attestation de PERSONNE1.)

SOCIETE1.) conclut tout d'abord au rejet de la pièce intitulée « *attestation testimoniale* » rédigée par PERSONNE1.) versée en pièce no 19 (pièce no 19 de la farde de pièces no 1 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO).

Le Tribunal retient que puisque PERSONNE1.) est partie en cause et au vu du principe selon lequel nul ne peut témoigner dans sa propre cause, son attestation doit être écartée. Il convient de relever qu'outre son irrecevabilité, cette attestation ne présente par ailleurs aucune pertinence pour la solution du litige.

- Quant à la demande de PERSONNE1.) en nullité de la convention entre parties du DATE5.) conclue entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.) pour vice du consentement

PERSONNE1.) soulève la nullité de la convention du DATE5.) dont l'exécution est demandée par SOCIETE1.). Il fait valoir que sa signature a été extorquée sous la violence de PERSONNE2.), partie assignée en intervention.

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'analyser cette demande en nullité pour vice du consentement en premier lieu, la nullité produisant un effet *ab initio*.

PERSONNE1.) soutient avoir été contraint de signer la convention litigieuse sous la menace de PERSONNE2.), invoquant une violence morale exercée par celle-ci afin de lui faire accepter un document entaché de fautes grossières, préparé au nom de SOCIETE1.), gérée par son époux, dans le but d'obtenir des commissions occultes. PERSONNE2.) lui aurait indiqué qu'il ne recevrait pas le compromis du DATE13.) à son profit qu'elle avait déjà fait signer par les conjoints PERSONNE3.). Il explique que cette contrainte a été déterminante pour l'amener à signer la convention litigieuse. Les agissements de PERSONNE2.) s'apparenteraient à un chantage économique présentant plusieurs caractéristiques de la violence, l'empêchant de pouvoir se présenter à la vente chez le notaire. Il explique avoir été contraint de signer la convention litigieuse sans pouvoir la relire à tête reposée, alors qu'il engageait ses économies dans l'espoir de réaliser un gain sur le bien immobilier acquis, ce qui lui aurait fait perdre une chance.

Selon PERSONNE1.), il serait dans tous les cas incohérent qu'il s'engage volontairement et juridiquement dans un titre dépourvu d'objet. Il estime qu'il n'y a ni sens, ni logique à conclure un compromis cédant un bien devenu fictif pour un prix de 985.000 euros, alors qu'un véritable compromis avait déjà été signé pour 950.000 euros.

Il y a lieu de se référer à l'article 1109 du Code civil aux termes duquel il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Suivant l'article 1111 du même code, la violence exercée contre celui qui a contracté l'obligation est une cause de nullité, encore qu'elle ait été exercée par un tiers autre que celui au profit duquel la convention a été faite.

Aux termes de l'article 1112 du Code civil, il y a violence lorsqu'elle est de nature à faire impression sur une personne raisonnable, et qu'elle peut lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent. On a égard, en cette matière, à l'âge, au sexe et à la condition des personnes.

La violence peut être définie comme le fait de susciter ou d'exploiter un sentiment de crainte afin de contraindre une personne à donner son consentement. Il y a violence lorsqu'une personne contracte sous la menace d'un mal qui fait naître chez elle un sentiment de crainte.

À la différence de l'erreur et du dol, qui affectent le caractère éclairé du consentement, la violence atteint la liberté du consentement. La violence, vice du consentement, suppose en principe l'existence d'un danger suscitant un sentiment de crainte. La violence peut également prendre la forme d'un état de nécessité ou d'une contrainte

économique résultant des circonstances, mais elle suppose alors que le cocontractant exploite abusivement la situation.

La violence ne vicie le consentement qu'autant que les pressions exercées sont illégitimes, ce que n'est pas en principe la menace d'exercice d'un droit. La violence doit également présenter un caractère déterminant apprécié *in concreto* en fonction des particularités individuelles du contractant.

Du côté de celui qui la subit, la violence est un vice du consentement : le consentement émis sous la contrainte ne satisfait évidemment pas à l'exigence de liberté que postule l'autonomie de la volonté. Le vice ne réside pas dans la violence elle-même, c'est-à-dire dans la menace, mais seulement dans l'effet psychologique produit sur la victime : de même que le dol n'altère la volonté que par l'erreur qu'il provoque, de même la violence ne vicie le consentement que par la crainte qu'elle inspire.

La violence est constituée de deux éléments : un élément objectif, la menace, et un élément subjectif, la crainte qui en résulte.

Il faut, mais il suffit que la crainte causée par la menace soit elle-même cause du consentement. L'objet de la menace est constitué par un danger suffisamment grave et précis. Le danger peut être relatif aux intérêts patrimoniaux de la personne.

La violence n'est sanctionnée que si elle revêt cumulativement les deux caractères que lui impose sa double nature : pour constituer un délit civil, elle doit être illégitime; pour constituer un vice du consentement, elle doit être déterminante.

Sur le fond, l'exigence de légitimité est tout d'abord satisfaite lorsque le contrat est imposé par les circonstances, sous réserve que le cocontractant n'en profite pas pour imposer des conditions lésionnaires.

La charge de la preuve de la violence incombe au demandeur, c'est-à-dire à celui qui se prétend victime de la violence. C'est à lui qu'il appartient de démontrer non seulement la réalité des faits constitutifs de la violence mais encore le caractère illégitime et déterminant de celle-ci. La violence peut, en tant que fait juridique, être établie par tous moyens et spécialement par témoignages et présomptions (voir en ce sens : Trib. arr. Lux, 3 mars 2017, no 166143 du rôle).

PERSONNE1.) se borne à affirmer qu'il a signé le contrat sous la contrainte et la menace de ne pas pouvoir acquérir le terrain s'il ne versait pas la somme de 50.000 euros HTVA.

Toutefois, cette allégation n'est étayée par aucun élément du dossier. Rien ne permet de retenir qu'une quelconque pression ait été exercée sur lui. D'ailleurs, le contrat

précise que le montant de 50.000 euros HTVA est dû en raison des frais déjà engagés par SOCIETE1.) dans le cadre de l'acquisition⁴.

Il y a par ailleurs lieu d'admettre que si PERSONNE2.) avait exigé la signature du document litigieux en précisant qu'elle ne remettrait le compromis du DATE13.) qu'en contrepartie de la signature d'une obligation de paiement de 58.500 euros TTC dans le chef de PERSONNE1.), tel que cela est affirmé par lui, la réaction logique aurait été de contacter directement ses cocontractants, les héritiers PERSONNE3.), afin d'obtenir des éclaircissements à ce sujet.

Le moyen de PERSONNE1.) tiré de la violence ne saurait partant valoir.

À défaut pour lui d'établir un quelconque comportement fautif dans le chef de PERSONNE2.), PERSONNE1.) est d'ores et déjà à débouter de sa demande en garantie au titre de son assignation en intervention dirigé à l'encontre de cette dernière.

- Quant à la demande de PERSONNE1.) en inscription de faux

PERSONNE1.) déclare ensuite s'inscrire en faux contre le compromis de vente initial du DATE11.) conclu entre SOCIETE1.) et feu PERSONNE3.) et contre les attestations testimoniales de PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (pièces nos 1, 9 et 10 de Maître LIMPACH et pièce no 10 de la farde de pièces no 1 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO).

Le Tribunal relève qu'il fait état de l'inscription de faux dans le corps de ses conclusions, sans qu'une telle demande ne soit reprise au dispositif de ses conclusions.

Pour déterminer l'étendue de la saisine du juge, il faut s'attacher non point au seul dispositif, mais au contenu substantiel des conclusions, sans égard à la place où la prétention a été formulée (cf. Cour d'appel, 16 mai 2007, Pas. 34, page 23).

Le juge est tenu de répondre non seulement aux moyens figurant au dispositif des conclusions des parties, mais également à ceux présentés dans les motifs qui en sont le soutien nécessaire (cf. Cour de cassation, 12 mars 2009, Pas. 34, page 548).

Il s'en dégage que le Tribunal doit dès lors répondre à la demande d'inscription de faux, même si celle-ci n'est formulée que dans le corps des conclusions.

⁴ cf. convention du DATE13.) : « [...] SOCIETE1.) est d'accord de céder son compromis signé avec propriétaire en faveur de Monsieur PERSONNE1.) contre le paiement d'une indemnité de 50.000,00 euros (cinquante mille) euros, augmentée de la Tva en vigueur, soit 17%. Cette indemnité couvre tous les frais engagés par la société SOCIETE1.) concernant ce dossier [...] » (pièce no 2 de Maître Laurent LIMPACH).

En vertu de l'article 310 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui prétend qu'une pièce signifiée, communiquée ou produite dans le corps de la procédure, est fausse ou falsifiée, peut, s'il y échet, être reçu à s'inscrire en faux.

L'inscription de faux ne doit être admise qu'autant que le jugement de faux incident doit influencer sur la solution à donner au litige. La demande peut être écartée s'il paraît au juge que les faits allégués ne sont pas pertinents ou qu'ils sont indifférents à la solution du procès. Les juges peuvent admettre l'inscription de faux s'il y a quelque intérêt à l'établir.

Lorsqu'une inscription de faux incident est formée régulièrement, le juge saisi de la demande principale doit surseoir à statuer sur celle-ci.

Suivant l'article 311 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui voudra s'inscrire en faux, sera tenu préalablement de sommer l'autre partie, par acte d'avoué à avoué, de déclarer si elle veut ou non se servir de la pièce, avec déclaration que, dans le cas où elle s'en servirait, il s'inscrira en faux.

En l'espèce, il ressort des éléments du dossier que par courrier en date du 15 avril 2023, Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO a sommé Maître Laurent LIMPACH de lui « *déclarer sous huitaine, si malgré l'apparente falsification dont est revêtue la signature du sieur PERSONNE3.), et en dépit du témoignage de complaisance prodigué par Madame PERSONNE4.) dans [s]es conclusions en date du 26.03.2024 dont la véracité est également remise en question par [s]on mandant, [il] souhaite [se] servir de ces faux dans l'instance à venir ?* » (pièce no 1 de la farde de pièces no 2 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO et pièce no 5 de la farde de pièces no 3 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO).

Maître Laurent LIMPACH y a répondu par courrier en date du DATE2.) en contestant vigoureusement que le compromis de vente du DATE11.) signé entre feu PERSONNE3.) et SOCIETE1.), ainsi que l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), constituent des faux. Il précise que SOCIETE1.) entend dès lors se servir de ces pièces (pièce no 2 de la farde de pièces no 2 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO).

Dans ses conclusions de synthèse, PERSONNE1.) précise encore s'ériger en faux, alors que dans ses conclusions SOCIETE1.) aurait ajouté au témoignage de PERSONNE5.) une affirmation selon laquelle il aurait eu connaissance du compromis du DATE11.), ce qui serait inexact (cf. page 13 de ses conclusions de synthèse du DATE9.)).

À ce propos, le Tribunal tient d'ores et déjà à relever qu'il se dégage des développements qui précèdent que l'inscription de faux ne s'applique qu'aux pièces signifiées, communiquées ou produites dans la procédure, conformément à l'article 310 du Nouveau Code de procédure civile. Elle ne saurait être dirigée contre des

affirmations contenues dans les écritures d'un avocat, lesquelles relèvent du débat contradictoire, d'autant plus que cette pièce n'a pas été soumise à la sommation prévue par l'article 311 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au compromis du DATE11.), PERSONNE1.) émet des réserves quant à la réalité de la signature apposée sur ledit compromis, alléguant qu'il n'est pas établi que celle-ci émane effectivement de feu PERSONNE3.).

D'après l'article 314 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur déclare qu'il veut se servir de la pièce, le demandeur déclarera par acte au greffe, signé de lui ou de son fondé de pouvoir spécial et authentique, qu'il entend s'inscrire en faux contre ladite pièce. Il s'ensuit que l'inscription en faux ne résulte donc que d'une déclaration au greffe et à défaut d'avoir accompli cette formalité substantielle, une partie est irrecevable à demander aux Tribunaux de surseoir à statuer sur le fond du litige en alléguant qu'elle entend s'inscrire en faux contre une pièce produite par un adversaire.

En l'espèce, le Tribunal constate qu'aucune déclaration officielle d'inscription de faux n'a été déposée au greffe, ce qui, par ailleurs, n'est nullement allégué par PERSONNE1.). Cette omission empêche la mise en œuvre de la procédure spécifique d'inscription de faux, alors qu'il convient de préciser que la simple mention dans des conclusions, même déposées au greffe, ne saurait valoir déclaration régulière au sens de l'article 314 du Nouveau Code de procédure civile eu égard à la nature particulière et formaliste de la procédure d'inscription de faux.

À défaut d'éléments établissant que l'inscription en faux a été formée conformément aux dispositions légales et la procédure régulièrement suivie, il y a lieu de déclarer irrecevable la demande en inscription de faux de PERSONNE1.).

Dès lors qu'il ressort des attestations testimoniales de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.) (pièces no 9 et 10 de Maître Laurent LIMPACH), dont la régularité n'est pas autrement contestée par PERSONNE1.), qu'PERSONNE3.) a signé le compromis litigieux, et que PERSONNE1.) n'a par ailleurs pas déposé de plainte pour faux et usage de faux afin de contester cette signature et ces attestations, il y a lieu de considérer que le compromis litigieux du DATE11.) a bien été signé par le *de cujus*.

Le Tribunal relève encore à toutes fins utiles que cette signature est confirmée par une attestation testimoniale de PERSONNE7.), produite en cause par PERSONNE1.) (pièce no 6 de la farde de pièces no 1 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO), laquelle accompagnait ce dernier chez PERSONNE5.)⁵. Le témoin précise que PERSONNE5.) leur aurait indiqué que son père avait signé un compromis.

⁵ « (...) Si [PERSONNE5.]) soot si wéisst vun engem Compromis deen de Papp nach ënnerschrifft hat wéi e nach gelieft huet (...) ».

Il convient de relever dans ce cadre que si SOCIETE1.) émet des doutes quant à la question de savoir si les deux attestations rédigées par PERSONNE7.), à propos de deux entrevues qu'elle a eu avec PERSONNE5.), ont été rédigées par la même personne, au motif que l'écriture semblerait différente, le Tribunal constate que l'une des attestations est rédigée en écriture cursive, tandis que l'autre l'est en écriture bâton, de sorte qu'à défaut d'autres éléments, la contestation de SOCIETE1.) ne saurait être retenue au regard de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. Le fait que le témoin ne précise par ailleurs pas les motifs de sa présence aux côtés de PERSONNE1.) ne constitue pas une cause d'exclusion de son attestation testimoniale, dont l'admissibilité ne saurait être remise en cause.

S'agissant des messages qu'il a échangés avec PERSONNE5.) versés en cause par PERSONNE1.) (pièce no 14 de la farde de pièces no 1 de Maître Nélitié ZINGOUA KOUADIO), il convient de constater qu'ils se rapportent à la signature de PERSONNE4.), laquelle n'est pas contestée dans le cadre de la présente procédure.

La demande d'inscription en faux de PERSONNE1.) est par conséquent à déclarer irrecevable.

- Quant à la demande de SOCIETE1.) en paiement du montant de 58.500 euros

En vertu de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Il est rappelé qu'en vertu de la convention litigieuse du DATE5.), SOCIETE1.) a marqué son accord de « *céder son compromis signé avec le propriétaire en faveur de Monsieur PERSONNE1.) contre le paiement d'une indemnité de 50.000,00 euros (cinquante mille) euros, augmentée de la Tva en vigueur, soit 17% », cette indemnité couvrant « tous les frais engagés par la société SOCIETE1.) concernant ce dossier » et étant « à payer sur présentation d'une facture et ceci avant que l'acte notarié soit signé ».*

Le Tribunal relève que PERSONNE1.) a souscrit une obligation de paiement en qualité de bénéficiaire du compromis du DATE13.), laquelle demeure indépendante de la question de la cession de compromis.

Il n'a par ailleurs jamais soutenu ne pas avoir bénéficié des démarches effectuées préalablement par SOCIETE1.).

Le fait que SOCIETE1.) n'ait pas été partie au compromis conclu en date du DATE13.) entre les consorts PERSONNE3.) et PERSONNE1.) ou à son avenant sur la base desquels la vente a été réalisée au profit de ce dernier est sans incidence, dès lors

que ses droits et obligations résultent d'une convention distincte, régulièrement signée avec SOCIETE1.) et produisant ses effets entre parties.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) tendant à l'exécution de son engagement de paiement par PERSONNE1.) et de retenir qu'il est tenu de payer le montant de 58.500 euros TTC.

SOCIETE1.) sollicite encore l'allocation d'intérêts à compter du DATE12.), date de l'acte notarié, sinon du DATE7.), date de sa facture, sinon du DATE8.), date de son rappel de paiement, sinon de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Elle ne précise cependant pas autrement en quoi elle aurait droit à des intérêts à partir de la date de l'acte de vente, respectivement de la facture, de sorte que le Tribunal ne saurait lui allouer des intérêts à partir de ces deux dates.

En l'espèce, la convention entre parties litigieuse stipule que l'indemnité est à payer sur présentation d'une facture. L'article 3, b) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard prévoit que le créancier a droit à des intérêts pour retard de paiement dès l'expiration d'un délai de 30 jours après la date de réception, par le débiteur, de la facture ou d'une demande de paiement équivalente.

Sur base des éléments qui précèdent et à défaut pour SOCIETE1.) d'avoir sollicité l'allocation d'intérêts à partir du 30^{ème} jour de la réception de la facture, il y a lieu de lui allouer des intérêts à partir du rappel de paiement recommandé du DATE8.), lequel vaut sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil et d'assortir le montant de 58.500 euros des intérêts au taux légal à partir de cette date, jusqu'à solde.

Il s'ensuit qu'il y a d'ores et déjà lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 58.500 euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE8.), jusqu'à solde.

Par application des articles 14 et 15 de la prédite loi du 18 avril 2004, telle que modifiée, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

- Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE1.) sollicite, dans le corps de ses conclusions de synthèse du DATE9.), l'allocation d'un montant de 2.500 euros sur base de l'article 6-1 du Code civil, sans que cette demande ne soit reprise au dispositif de ses conclusions.

Au regard des considérations qui précèdent, il y a lieu d'examiner ladite demande, laquelle il y a toutefois lieu à rejeter eu égard du bien-fondé de la demande en paiement de SOCIETE1.).

Quant aux demandes accessoires

Quant à l'indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques des parties en allocation d'une 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 (Cour cassation française, 2^{ème} chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, page 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, page 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt no 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de SOCIETE1.) et de PERSONNE2.) l'entière des frais exposés par elles dans le cadre du litige et non compris dans les dépens.

Il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à chacune d'elles une indemnité de procédure de 1.000 euros.

PERSONNE1.), quant à lui, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure de la part de SOCIETE1.) et de PERSONNE2.).

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance tant principale qu'en intervention et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale de la SOCIETE1.) en la pure forme,

rejette le moyen de nullité de l'assignation tant pour erreur dans l'indication du mode de comparution, que pour libellé obscur, soulevé par PERSONNE1.),

partant, déclare recevable la demande de la SOCIETE1.),

reçoit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en nullité pour vice de consentement de la convention entre parties du DATE5.) en la forme,

la déclare non fondée,

partant, en déboute,

reçoit la demande en garantie de PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de PERSONNE2.) en la forme,

la déclare non fondée,

partant, en déboute,

déclare irrecevable demande de PERSONNE1.) en inscription en faux,

partant, en déboute,

déclaré fondée pour un montant de 58.500 euros la demande en paiement de la SOCIETE1.) avec les intérêts au taux légal à compter du DATE8.), date d'un rappel de paiement valant sommation de paiement au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 58.500 euros avec les intérêts au taux légal à compter du DATE8.), jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

déclare non fondées les demandes de PERSONNE1.) tant en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire qu'en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

déclare fondée à concurrence à chaque fois pour un montant de 1.000 euros la demande respective de la SOCIETE1.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à chacune d'elles le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance tant principale qu'en intervention avec distraction au profit de Maître Laurent LIMPACH, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.