

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no 2023TALCH20/00099

Audience publique du jeudi treize juillet deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-00124 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Cyntia WOLTER, juge délégué,  
Daisy MARQUES, greffier assumé.

## ENTRE

La société à responsabilité limitée PERSONNE1.), inscrit(e) au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le n° NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 16 décembre 2020,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par l'étude de la société à responsabilité limitée F&F LEGAL, inscrite au barreau de Luxembourg, ayant son siège social au 6, rue Heine, L-1720 Luxembourg, représentée aux fins de la présente par Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

## ET

- 1) La société civile PERSONNE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) PERSONNE3.) dite PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit CALVO,  
parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Daniel SCHWARZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

La société civile PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)) est propriétaire d'un local commercial sis à ADRESSE2.).

Il est constant en cause que des pourparlers concernant la location de l'immeuble commercial, afin d'y installer une boucherie avec atelier, eurent lieu entre PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)).

Ces pourparlers s'étendaient d'octobre 2018 à novembre 2020.

Durant cette période des travaux de planification et d'étude furent réalisés par PERSONNE1.).

Le 15 octobre 2020, PERSONNE1.) s'est enquis auprès de PERSONNE2.) si cette dernière était toujours propriétaire de l'immeuble commercial en question et quelles étaient ses intentions concernant la signature du bail en question.

Restant sans réponse, PERSONNE1.) relança PERSONNE2.) suivant courrier du 28 octobre 2020.

Suivant courrier du 26 novembre 2020, PERSONNE1.) a finalement informé PERSONNE2.) que celle-ci, par son silence a rompu les pourparlers entre parties tout en annexant un listing reprenant les frais exposés par PERSONNE1.).

Par courrier en réponse du 9 décembre 2020, le mandataire de PERSONNE2.) a répondu que les pourparlers entre parties n'ont pas abouti de part et d'autre et que PERSONNE2.) ne serait pas redevable des frais déboursés par PERSONNE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 16 décembre 2020, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dite PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.) à se présenter devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-00124 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Maître Jean FALTZ et Maître Daniel SCHWARZ ont été informés par bulletin du 15 mai 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 8 juin 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

A l'audience du 15 juin 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Matthieu AÏN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean FALTZ, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

Maître Daniel SCHWARZ, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

L'affaire a été prise en délibéré sous l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience publique du 15 juin 2023 par le président du siège.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

**PERSONNE1.)** sollicite à

\* voir constater que la responsabilité délictuelle, sinon contractuelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), en sa qualité d'associée, est engagée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, respectivement de l'article 1147 du même code, pour rupture abusive des pourparlers relatifs à la conclusion d'un contrat de bail commercial entre parties portant sur le local commercial sis à ADRESSE2.),

\* voir condamner les défendeurs à payer à PERSONNE1.) le montant de 48.364,30 euros à titre de préjudice matériel subi en relation avec la rupture abusive des négociations entre parties et

\* voir condamner les défendeurs à payer à PERSONNE1.) le montant de 20.000.- euros en réparation du préjudice moral subi.

Elle demande encore le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 10.000.- euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 10.000.- euros.

Finalement, PERSONNE1.) demande encore à voir condamner les parties assignées aux frais et dépens de l'instance.

La requérante fait plaider que son acte introductif d'instance serait régulier pour respecter le prescrit de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile. Notamment en ce qui concerne la demande en indemnisation dirigée contre PERSONNE3.), elle serait basée sur les dispositions des articles 1862 et suivants du Code civil. Partant, cette dernière ne pourrait raisonnablement prétendre ignorer sur quelle base sa responsabilité est recherchée.

A l'appui de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir que les parties avaient entamé des négociations dès le mois d'octobre 2018 au sujet de la conclusion d'un contrat de bail commercial portant sur le local commercial sis à ADRESSE2.).

Ces pourparlers auraient gagné en intensité au cours des deux années, de sorte que la requérante aurait légitimement pu croire à une signature du bail commercial à plus ou moins brève échéance.

PERSONNE2.) aurait engagé sa responsabilité pour rupture abusive des pourparlers. Elle aurait commis une faute en faisant croire à PERSONNE1.) qu'elle voulait conclure un contrat de bail commercial avec la requérante. Le refus subséquent de PERSONNE2.) de signer l'acte litigieux en gardant le silence et en restant passive face aux courriers de PERSONNE1.) lui parvenus en octobre 2020 serait à qualifier d'abusif, dans la mesure où les négociations entre parties auraient bien avancé et le comportement de PERSONNE2.) aurait justifié que PERSONNE1.) puisse s'attendre à la conclusion d'un contrat de bail.

Ce serait faux de prétendre que les pourparlers auraient cessé de part et d'autre, tel que voudrait le faire croire PERSONNE2.), mais ce serait plutôt l'absence soudaine de réaction des défendeurs en octobre 2020 qui aurait indéniablement mis fin aux pourparlers pourtant bien avancés et leur décision intempestive de ne plus y donner suite.

Cette absence de réaction intervenant à la suite d'une demande de la requérante prête de signer le bail serait fautive ; un homme normalement diligent n'aurait pas agi de la sorte.

Il conviendrait de constater une rupture fautive et déloyale des pourparlers dans le chef de PERSONNE2.), celle-ci ayant empêché de manière déloyale la conclusion du contrat de bail entre parties.

Quant au préjudice essuyé, PERSONNE1.) donne à considérer que toutes ces négociations finalement infructueuses auraient engendré des frais liés aux études de faisabilité du projet bien conséquents. Ces préjudices seraient à réparer par PERSONNE2.), responsable de la rupture des pourparlers entre parties ainsi que par son associée. La requérante précise que toutes les factures produites feraient état de frais en lien avec le local litigieux.

Enfin pour contrer la demande en rejet de ses pièces 1 et 13, la requérante réplique qu'elle aurait le droit de construire son argumentaire comme elle l'entendait et que d'ailleurs le principe de loyauté invoqué par les défendeurs ne serait pas applicable dans une procédure contradictoire, mais seulement dans une procédure unilatérale dans laquelle le défendeur ferait défaut.

**PERSONNE2.)** soulève le libellé obscur de l'acte introductif d'instance à l'égard de PERSONNE3.) au motif que cette dernière ne serait pas en mesure de savoir pour quelle raison elle aurait été atraite devant le tribunal. D'ailleurs ce ne serait qu'après avoir poursuivi la société que les créanciers pourraient agir contre les associés.

En soulignant que chaque partie est libre de mettre fin à tout moment à une négociation entamée en vue de la conclusion d'un contrat, PERSONNE2.) demande à voir rejeter toutes les demandes de PERSONNE1.) pour ne pas être fondées.

Ce serait d'ailleurs PERSONNE1.) qui aurait, elle-même, mis fin aux pourparlers en faisant savoir à Monsieur PERSONNE4.) qu'elle ne serait plus intéressée par le local commercial litigieux. Suivant courriel du 7 octobre 2020, Monsieur PERSONNE4.) aurait transmis cette information à PERSONNE2.).

PERSONNE2.) offre de prouver ses dires par l'audition de Monsieur PERSONNE4.). Ce potentiel témoin n'aurait d'ailleurs pas été le salarié de PERSONNE2.) et serait tout à fait apte à témoigner sous la foi du serment.

De même en date du 21 janvier 2021, lors d'un rendez-vous entre les gérants de PERSONNE2.) et le gérant de PERSONNE1.), ce dernier aurait fait savoir à PERSONNE2.) qu'il chercherait dorénavant un local commercial à acheter et non à prendre en location. Ces faits sont encore offerts en preuve.

PERSONNE1.) serait malvenue d'imputer une quelconque rupture des pourparlers à PERSONNE2.) alors que ce serait précisément PERSONNE1.) elle-même qui y aurait mis fin.

PERSONNE2.) fait encore plaider que si par impossible le tribunal devait retenir une faute dans son chef, le préjudice invoqué par la partie demanderesse laisserait d'être prouvé. PERSONNE2.) ne serait nullement responsable de frais initiés par PERSONNE1.) de sa propre initiative au cours des négociations, frais qui seraient toujours supportés par celui qui les initie.

PERSONNE2.) demande encore à voir rejeter les pièces numéros 1 et 13 versées par la requérante qui se contenterait de verser des bribes de sms, voire des pièces incomplètes. Ce comportement heurterait le principe de loyauté s'imposant à chaque partie au procès.

A titre reconventionnel, PERSONNE2.) conclut à voir condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 4.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire. Cette

procédure procéderait d'une légèreté blâmable. PERSONNE3.) réclame encore le montant de 4.000.- euros alors qu'il serait complètement inadmissible qu'elle ait été atraite en justice en sa qualité d'associée.

Toujours à titre reconventionnel, PERSONNE2.) réclame, sur le fondement de la responsabilité acquilienne, le montant de 160.000.- euros correspondant à 16 mois de loyer. En effet dans la mesure où PERSONNE1.) aurait nécessité 22 mois pour faire élaborer ses études de faisabilité ainsi que ses dossiers commodo-incommodo, le local aurait été immobilisé durant tout ce temps. Si 6 mois peuvent être considérés comme une durée acceptable et normale, un délai supplémentaire de 16 mois ne serait plus tolérable.

Chaque partie défenderesse sollicite en outre une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile (2 x 5.000.- euros) et la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance.

### **3. Motivation**

#### 3.1. Libellé obscur

Les défendeurs, *in limine litis*, reprochent aux requérants d'avoir formulé et l'objet et les moyens sommaires à l'appui de leur demande de manière obscure.

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1), du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] *l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...]* », le tout à peine de nullité.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. 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.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande. Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, transiger si elle l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Il n'est pas permis de suppléer par des conclusions ultérieures au défaut de précision de l'exploit introductif.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

Ainsi, PERSONNE3.) ne saurait se défendre alors qu'elle ignorerait pourquoi elle fut assignée.

Il résulte de l'assignation (page 6) que PERSONNE3.) est assignée sur le fondement des articles 1862 et suivants du Code civil aux termes desquels les associés des sociétés civiles sont conjointement et indéfiniment responsables envers les tiers.

Le tribunal rappelle que le libellé obscur sanctionne les actes introductifs dont la cause de la demande n'est pas exposée de façon sommaire et non ceux dont la description des faits et la qualification juridique risqueraient le cas échéant de ne pas emporter la conviction du tribunal quant au fond.

La question de savoir si PERSONNE3.) fut atraite en justice à bon ou mauvais escient, voire si l'associée de la société civile est responsable avec cette dernière envers les tiers, relève du fond de la demande et ne doit pas être toisée au niveau du libellé obscur.

Il suit des développements qui précèdent que l'exploit introductif d'instance est régulier en ce qu'il répond au prescrit de la loi, de sorte que le moyen de libellé obscur est à rejeter.

### 3.2. Demande à voir écarter les pièces 1 et 13 de PERSONNE1.)

Le défendeur possède, dans le cadre d'une procédure contradictoire, la possibilité de faire valoir ses moyens de défense et ses contestations, pièces à l'appui, devant le juge qui est saisi de la demande introduite par le requérant. Dès lors, les droits du défendeur ne sont aucunement lésés dans l'hypothèse où le demandeur a, sciemment ou par inadvertance, omis de verser au juge des pièces.

Il s'ensuit que le manquement à l'obligation de joindre tous les documents nécessaires à la vérification du bien-fondé de la demande, ne constitue pas un manquement à l'obligation de loyauté renforcée.

La demande en rejet de pièces des défendeurs est partant à rejeter.

### 3.3. Demande principale en indemnisation pour rupture des pourparlers

La liberté contractuelle constitue le principe fondateur du droit des contrats. Elle implique notamment la liberté de contracter ou de ne pas contracter, celle de choisir son cocontractant et celle de déterminer librement le contenu du contrat dans le respect des règles impératives. Appliqué au stade des pourparlers, ce principe veut que nul ne soit contraint d'entrer en pourparlers et que chacun puisse les conduire et même les rompre librement (cf. CA, 28 octobre 2021, n° 45021 du rôle et références y citées).

Le juge ne peut déroger à ce principe et admettre la responsabilité délictuelle de l'auteur de la rupture que dans l'hypothèse dans laquelle le demandeur en réparation apporte la preuve d'une faute dans le chef de l'auteur de la rupture.

En l'espèce, afin de cerner le cadre de la fin des pourparlers contractuels, il est utile de reproduire les termes de deux courriers émanant tous les deux de PERSONNE1.) : celui du 15 octobre 2020 et celui du 28 octobre 2020.

Le courrier du 15 octobre 2020 est écrit dans les termes suivants :

*« [...] Ma mandante m'informe qu'elle était en pourparlers avec votre société concernant la conclusion d'un bail commercial pour un immeuble se situant à L-ADRESSE2.).*

*A la grande surprise de ma mandante cette dernière a été informée que l'immeuble objet de la vente a été vendu.*

*Je vous prie de bien vouloir me confirmer cette information. Si cette information ne devrait pas être véridique, je vous prie de bien vouloir me faire connaître vos intentions concernant le bail commercial objet des négociations entre parties ».*

Restant sans réponse, PERSONNE1.) a encore écrit dans les termes suivants en date du 28 octobre 2020 :

*« Sauf erreur de ma part, aucune réponse à mon courrier du 15 octobre ne m'est parvenue.*

*Vous n'ignorez sans doute pas que ma mandante a investi des frais considérables dans des études de faisabilité concernant l'implantation d'un atelier de production dans les lieux litigieux.*

*A défaut d'une réponse dans la huitaine ma mandante ne manquera pas de vous réclamer ces frais par voie judiciaire ».*

Les deux courriers étant restés sans réponse, le mandataire de PERSONNE1.) a finalement, suivant courrier du 26 novembre 2020, écrit à PERSONNE2.) que :

*« Mes deux courriers précédents du 28 octobre ainsi que du 15 octobre 2020 n'ont suscité aucune réaction de votre part.*

*En conséquence ma mandante considère que vous avez rompu unilatéralement les négociations en relation avec un contrat de bail commercial dans vos locaux.*

*Je vous mets partant en demeure de virer endéans les cinq jours ouvrables la somme de 28.364,30 euros sur mon compte tiers [...].*

*Cette somme correspond aux frais exposés par ma mandante dans le cadre des études de faisabilité faites pour la location de la cellule promise Je vous joins en annexe un tableau reprenant le détail de ces frais.*

*A défaut de faire le virement dans le délai susmentionné, j'ai d'ores et déjà mandat de saisir les tribunaux ».*

En date du 9 décembre 2020, le mandataire de PERSONNE2.) répond qu'il s'agirait de pourparlers anciens qui auraient cessé « *de part et d'autre* » et que de ce fait PERSONNE1.) ne serait pas en droit de réclamer de quelconques indemnités.

PERSONNE2.) se dédouane actuellement de toute responsabilité en invoquant un courriel du 7 octobre 2020 établissant, selon elle, que ce serait, au contraire, PERSONNE1.) elle-même qui aurait mis fin aux négociations entre parties.

Le courriel de Monsieur PERSONNE4.) fut envoyé à PERSONNE2.) le 7 octobre 2020 dans les termes suivants :

*« Bonjour,*

*PERSONNE1.) m'a informé ce matin qu'il n'était plus intéressé pour le local à ADRESSE2.). Il m'a écrit de vous informer officiellement de sa décision ».*

PERSONNE1.) soutient que Monsieur PERSONNE4.) aurait été un salarié de PERSONNE2.), de sorte qu'il ne saurait pas témoigner en justice.

Contrairement aux plaidoiries de PERSONNE1.), la qualité de salarié (en l'espèce la prétendue qualité de salarié) d'une partie en cause n'est en soi pas suffisante pour suspecter le témoin potentiel de faire une fausse déclaration sous serment.

S'y ajoute qu'aux termes de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice. La capacité de témoigner est la règle et l'incapacité l'exception.

Il appartiendra au juge d'apprécier librement la sincérité d'un témoin.

Avant tout autre progrès en cause, il y a lieu de faire droit à l'offre de preuve formulée par les défendeurs et d'entendre le témoin Monsieur PERSONNE4.).

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus quant à la demande principale.

3.4. Demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts et demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire

Dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction ordonnée par le présent jugement, l'examen des demandes reconventionnelles est à réserver.

3.5. Demandes accessoires

Dans l'attente du résultat de la mesure d'instruction ordonnée par le présent jugement, l'examen des demandes accessoires est à réserver.

### **PAR CES MOTIFS**

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

rejette le moyen du libellé obscur,

dit que l'exploit introductif d'instance est régulier,

rejette la demande en rejet de pièces,

avant tout autre progrès en cause,

admet la société civile PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dite PERSONNE3.) à prouver par l'audition de PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.) les faits suivants :

« Le 7 octobre 2020, la société PERSONNE1.) a elle-même de sa propre initiative et unilatéralement rompu les pourparlers en informant Monsieur PERSONNE4.) qu'elle n'était plus intéressée par la location du local appartenant à PERSONNE2.) et situé à ADRESSE2.) et en demandant à ce dernier d'informer officiellement la direction de PERSONNE2.) de cette décision »,

fixe jour et heure de l'enquête au lundi 25 septembre 2023 à 9.30 heures, en la salle des enquêtes TL 0.01 au rez-de-chaussée du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Cité Judiciaire, Plateau du Saint Esprit, Bâtiment TL,

réserve la contre-enquête,

charge Madame le vice-président de l'exécution de cette mesure d'instruction,  
sursoit à statuer quant aux demandes formulées,  
réserve les frais et dépens de l'instance,  
tient l'affaire en suspens.