

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH06/01153

Audience publique du jeudi, dix-neuf octobre deux mille vingt-trois.

Numéro de rôle TAL-2020-08991

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Alix KAYSER, juge ;
Paula GAUB, juge ;
Claude ROSENFELD, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, 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 en intervention, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, signifié en date du 23 octobre 2020 et d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch, signifié en date du 28 octobre 2020,

comparant par l'étude KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

1) Madame PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse en intervention, aux termes du prédit exploit Carlos CALVO du 23 octobre 2020,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

2) Madame PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),
ADRESSE4.),

partie défenderesse en intervention, aux termes du prédit exploit Patrick MULLER du 28 octobre 2020,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Vu le jugement commercial rendu le 2 février 2023 sous le numéro 2023TALCH06/00170 ;

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs du jugement précité du 2 février 2023 dont le dispositif est conçu comme suit :

« *Par ces motifs :*

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

quant au rôle TAL-2020006471 :

dit la demande principale d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable,

dit la demande principale d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL partiellement fondée,

partant condamne la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 16.660,25 EUR,

dit la demande principale d'PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et partiellement fondée,

partant condamne la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) le montant de 1.000.- EUR de ce chef,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance principale et de l'instance référé-expertise, y compris les frais d'expertise, et le met à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

quant au rôle TAL-2020-08991 :

dit la demande en intervention formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL recevable en la pure forme,

dit que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL n'est pas forclosée à agir contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

avant tout autre progrès en cause,

révoque l'ordonnance de clôture de l'instruction en ce qui concerne la demande contenue dans l'assignation en intervention au surplus ;

invite la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à verser au tribunal une version complète de l'acte de vente du 23 février 2016 pour au plus tard le 1^{er} mars 2023,

invite la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à prendre position sur les parties au compromis de vente du 10 décembre 2014 pour le 3 mars 2023 au plus tard ;

réserve le surplus et les frais et dépens de l'instance en intervention. »

L'instruction a été clôturée en date du 20 septembre 2023 ;

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience du même jour, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport.

Prétentions et moyens :

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») sollicite à ce que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après, les « **parties PERSONNE5.)** ») soient condamnées à la tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre dans le cadre de l'instance enrôlée sous le numéro TAL-2020006471 du rôle.

Elle base cette demande principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

SOCIETE1.) demande encore à voir condamner les parties PERSONNE5.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance en intervention, avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle sollicite finalement l'exécution provisoire du présent jugement.

Dans le cadre de ses conclusions du 21 janvier 2023, SOCIETE1.) fait valoir que le compromis de vente daté du 10 décembre 2014 n'aurait pas été conclu entre elle-même et les parties PERSONNE5.). Le compromis de vente précité ne lui serait, par voie de conséquence, pas opposable.

L'immeuble sis à ADRESSE5.), L-ADRESSE6.) (ci-après, l'« **Immeuble** ») lui aurait été vendu par les parties PERSONNE5.) conformément aux stipulations contractuelles contenues dans l'acte notarié du 23 février 2016 versé en cause (ci-après, l'« **Acte** »).

Les parties PERSONNE5.) se rallient dans le cadre de leurs conclusions du 3 mars 2023 aux conclusions d'SOCIETE1.) et affirment que le compromis de vente du 10 décembre 2014 ne leur serait pas opposable. Il y aurait lieu de se référer à l'Acte qui prévoirait les termes et conditions de la vente de l'immeuble litigieux.

Les parties PERSONNE5.) arguent que la demande d'SOCIETE1.) tendant à la voir tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre en raison de vices grevant l'Immeuble serait irrecevable au motif que l'Acte contiendrait une clause de non garantie.

Elles contestent en outre avoir commis une faute délictuelle quelconque.

Les parties PERSONNE5.) demandent finalement une indemnité de procédure à hauteur de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation d'SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour le surplus les prétentions et moyens des parties résultent à suffisance du jugement commercial précité du 2 février 2023.

Motifs de la décision :

I. Quant à la demande en intervention

Il est constant en cause que le compromis de vente du 10 décembre 2014 ne concerne pas les parties en cause. Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans le cadre de la résolution du présent litige, mais de se référer aux stipulations contractuelles prévues par l'Acte.

L'article 1134 du Code civil dispose que « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Les dispositions de l'Acte tiennent lieu de loi entre parties en application de l'article précité.

Il découle du paragraphe dénommé « clauses et conditions » de l'Acte que les parties ont convenu ce qui suit :

« *La présente vente a lieu sous les clauses et conditions suivantes :*

1.- L'immeuble est vendu dans l'état où il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, continues ou discontinues y attachées, sans aucune garantie ni répétition de la part de la partie venderesse, ni pour vices de construction, ni pour les nuisances éventuellement causées par la circulation aérienne ou ferroviaire, ni pour la désignation ou la contenance indiquée, dont le plus ou le moins tournera au profit ou à la perte de la partie acquéreuse, la différence en plus ou en moins excédât-elle un vingtième. [...] ».

Une clause de non garantie dans les rapports entre un vendeur occasionnel et un acquéreur est en principe valable. Il faut cependant qu'elle ne laisse aucun doute sur les intentions des parties. Des stipulations ambiguës, douteuses, incomplètes ou contredites par d'autres

énonciations du contrat font échec à l'efficacité de pareille clause (Cour d'appel, 17 mai 2023, numéro CAL-2021-01026 du rôle).

La clause de non-garantie dont se prévaut SOCIETE1.) stipule que l'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouve et précise que les vices de construction ne sont pas garantis.

Cette stipulation est suffisamment explicite pour avoir permis à SOCIETE1.), professionnel du marché immobilier, de saisir sa portée lors de la passation de l'Acte.

Ladite clause est donc valable.

La clause de non-garantie ne peut cependant jouer en faveur du vendeur que si celui-ci est de bonne foi, en ce sens qu'il ne saurait être déchargé de la garantie des vices lorsqu'il les a connus au moment de la vente et a omis d'en avertir son cocontractant.

Est considéré comme de mauvaise foi, le vendeur qui connaissait le vice de la chose au moment de la conclusion du contrat. La preuve de la mauvaise foi du vendeur est, en principe, à la charge de l'acheteur, qui peut la rapporter par tous moyens. La réticence dolosive de celui qui cache un défaut de la chose connu de lui lors de la vente suffit à l'établir (J-C Civil, art.1641 à 1649, Fasc.50, Garantie légale contre les vices cachés, n° 75 et svts).

Afin de voir sa demande aboutir, il appartient à SOCIETE1.) d'établir que les parties PERSONNE5.) sont de mauvaise foi.

Or, SOCIETE1.) se limite à dire que les parties PERSONNE5.) devraient la tenir quitte et indemne de toute condamnation, sans toutefois rapporter la preuve que ceux-ci auraient eu connaissance des défauts retenus par le tribunal.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la clause de non garantie produit ses effets.

Cette clause englobant par la généralité des termes employés tous les vices apparents ou cachés et défauts de conformités que l'Immeuble pourrait présenter, la demande d'SOCIETE1.) en ce qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle est donc à déclarer irrecevable.

SOCIETE1.) base sa demande à titre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle.

Aux termes des articles 1382 et 1383 du Code civil, qui instaurent une responsabilité pour faute, toute faute ou négligence, même légère, voire tout fait quelconque, engage la responsabilité de son auteur.

Pour prospérer dans son action basée sur les prédits textes légaux, SOCIETE1.) doit dès lors rapporter la preuve de l'existence d'une faute ou négligence dans le chef des parties PERSONNE5.), d'un préjudice et d'un lien de causalité entre le dommage et la faute ou l'imprudence allégués.

En l'espèce, SOCIETE1.) reste en défaut de prouver une faute délictuelle quelconque dans le chef des parties PERSONNE5.) qui serait en lien causal avec son dommage subi.

La demande n'est donc pas fondée sur cette base légale.

II. Quant aux demandes accessoires à la demande en intervention

La demande d'SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter au motif qu'elle n'a pas rapporté la preuve qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les montants exposés par elle et non compris dans les dépens.

La demande des parties PERSONNE5.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant réclamé de 2.000.- EUR alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge des parties défenderesses en intervention l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

SOCIETE1.) est dès lors condamnée à payer 1.000.- EUR à PERSONNE1.) et 1.000.- EUR à PERSONNE2.) de ce chef.

Il y a lieu de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sixième chambre, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile, statuant contradictoirement, en continuation du jugement numéro 2023TALCH06/00170 du 2 février 2023,

dit la demande en intervention irrecevable en ce qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle ;

dit la demande en intervention recevable mais non fondée en ce qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable mais non fondée et en déboute ;

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et fondée ;

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer un montant de 1.000.- EUR à PERSONNE1.) et un montant de 1.000.- EUR à PERSONNE2.) ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Pierrot SCHILTZ qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.