

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH02/01245

Audience publique du vendredi, vingt octobre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2023-06074 du rôle

Composition :

Marlène MULLER, juge-présidente ;
Tania CARDOSO, juge
Ines BIWER, juge ;
Lynn BETTENDORFF, greffier assumé.

E n t r e :

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

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse, comparant par Maître Florent JEANMOYE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Jean FALTZ, avocat à la Cour, susdit,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse, défaut.

F a i t s :

Par exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg en date du 6 juillet 2023, la partie demanderesse a fait donner assignation à la partie défenderesse à comparaître le mardi 25 juillet 2023 à 14h30 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, chambre de vacation, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, Bâtiment CO, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2023-06074 du rôle pour l'audience publique de vacation du 25 juillet 2023 du tribunal d'arrondissement, siégeant en matière commerciale. L'affaire fut refixée à l'audience publique du 29 septembre 2023, devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Florent JEANMOYE, en remplacement de Maître Jean FALTZ, mandataire de la demanderesse, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

La partie défenderesse fit défaut.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

Par acte authentique du 30 septembre 2021 par devant le notaire Maître Henri Hellinckx, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE4.) ») a acquis des immeubles sis à L-ADRESSE3.), des conjoints PERSONNE1.) et de Madame PERSONNE2.).

Par acte authentique du 28 octobre 2021 par devant le même notaire, PERSONNE3.) a vendu lesdits immeubles à SOCIETE3.) SARL (ci-après « SOCIETE5.) »), pour le montant de 6.800.000,- EUR (ci-après l' « Acte de vente »), dont 6.000.000,- EUR ont été payés par virement bancaire. L'Acte de vente prévoyait le paiement en nature du solde de 800.000,- EUR, moyennant fourniture d'un appartement au 3^{ème} étage d'un projet immobilier à ériger, d'une surface nette de 80 m², avec emplacement intérieur et une cave.

Depuis la signature de l'Acte de vente, SOCIETE5.) n'a ni présenté un projet immobilier, ni fait une proposition alternative de paiement du solde restant.

Malgré mises en demeure des 28 avril 2023 et 12 juin 2023, SOCIETE5.) ne s'est pas acquittée du montant de 800.000,- EUR redû.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 6 juillet 2023, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE5.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions des parties

SOCIETE4.) demande à voir condamner PERSONNE4.) au paiement du montant de 800.000,- EUR, avec les intérêts légaux à compter du 12 juin 2023, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde,

Elle réclame par ailleurs la condamnation de SOCIETE5.) au paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 2.000,- EUR ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande de paiement, SOCIETE4.) fait valoir que SOCIETE5.) se serait engagée à payer le solde de 800.000,- EUR moyennant fourniture d'un appartement dans le projet immobilier à ériger.

Faute de s'être acquittée dudit montant, la défenderesse aurait manqué à ses obligations contractuelles et engagé sa responsabilité sur base de l'article 1147 du Code civil, sinon sur base des articles 1134 et suivants du Code civil.

Il y aurait dès lors lieu à contrainte judiciaire.

SOCIETE4.) précise en outre que dans la mesure où le solde restant de 800.000,- EUR n'aurait jamais été payé en nature comme prévu par l'Acte de vente et que la défenderesse ne rapporterait pas la preuve qu'un projet immobilier serait en cours de construction, il y aurait lieu de condamner SOCIETE5.) au paiement dudit montant au titre de dommages et intérêts.

Motifs de la décision

La demande régulièrement introduite dans les forme et délai légaux et non autrement contestée sous ces rapports, est à déclarer recevable.

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

La non-comparution du défendeur n'est pas, à elle seule, un motif suffisant pour le condamner. Le juge doit examiner les moyens allégués par le demandeur et ce n'est que si ceux-ci lui paraissent bien fondés qu'il doit prononcer la condamnation du défendeur (JCI. Procédure civile, fasc. 540 : jugement par défaut et opposition, nov. 2015, n°39).

En l'espèce, PERSONNE3.) sollicite le paiement du montant de 800.000,- EUR au titre de dommages et intérêts, faute pour SOCIETE5.) d'avoir procédé au paiement par nature dudit montant, moyennant fourniture d'un appartement de 80 m2.

Aux termes de l'article 1147 du Code civil, « *le débiteur est condamné s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part* ».

Aux termes de l'article 1582 du Code civil, la vente est une convention par laquelle une des parties, le vendeur, s'oblige à livrer une chose, et l'autre partie, l'acheteur, à en payer le prix.

Il pèse dès lors sur SOCIETE4.) une obligation de délivrer la chose, objet du contrat de vente, et sur SOCIETE5.) une obligation de payer le prix.

Il est constant en cause que par Acte de vente, PERSONNE3.) a vendu un immeuble à ADRESSE4.) pour le prix total de 6.800.000,- EUR, dont un montant de 6.000.000,- EUR a été payé par virement bancaire, et le solde de 800.000,- EUR était payable par nature, moyennant fourniture d'un appartement.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que SOCIETE5.) s'est acquittée du solde du prix de vente.

Le tribunal constate par ailleurs que SOCIETE5.) n'a pas donné suite aux mises en demeure de PERSONNE3.), et qu'il ne ressort d'aucun élément qu'un projet immobilier est en cours de construction sur le terrain litigieux.

Il convient partant de retenir que SOCIETE5.) a engagé sa responsabilité contractuelle en ce qu'elle ne s'est pas acquittée du solde du prix de vente. SOCIETE4.) peut donc prétendre à se voir allouer des dommages et intérêts sur base de l'article 1147 du Code civil.

Le montant des dommages et intérêts que le créancier de l'obligation inexécutée peut réclamer doit permettre de compenser son préjudice moral comme son préjudice matériel. La réparation doit comprendre ce qui est la suite immédiate et directe de l'inexécution à la contravention.

En l'occurrence, l'obligation essentielle de SOCIETE5.) consistait à payer le solde du prix de vente, à savoir 800.000,- EUR, moyennant fourniture d'un immeuble.

Le dommage subi par PERSONNE3.) correspond dès lors à la valeur du solde du prix de vente non perçu.

La demande de PERSONNE3.) est dès lors à déclarer fondée et SOCIETE5.) est à condamner au paiement du montant de 800.000,- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de SOCIETE4.) l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de déclarer fondée sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence de 1.250,- EUR.

PERSONNE4.) succombant à l'instance, elle est tenue de supporter les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

Le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant par défaut,

reçoit la demande principale en la forme,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 800.000,- EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 1.250,- EUR, partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.250,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL aux frais et dépens de l'instance.