

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00083

Audience publique du jeudi, treize février deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2024-01960

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Jackie MORES, premier juge ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société en commandite simple BONN STEICHEN & PARTNERS, établie et ayant son siège social à L-3364 Leudelange, 11, rue du Château d'Eau, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 211933, représentée par son gérant actuellement en fonctions à savoir la société à responsabilité limitée BSP SARL, elle-même représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, demeurant à Leudelange,

demanderesse,

défenderesse sur reconvention, comparant par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour susdit,

et :

la société de droit anglais **SOCIETE2.) LIMITED**, ayant son siège social à ADRESSE2.), constituée en date du 31 octobre 2017 et inscrite au registre des sociétés « Companies House » de et en Royaume-Uni sous le numéroNUMERO2.), représentée par son organe de gestion actuellement en fonctions,

défenderesse,
demanderesse par reconvention, comparant par Maître Sam PLETSCHE, en remplacement de Maître Guy LUDOVISSY, les deux avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, en date du 26 février 2024, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 17 mai 2024 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 1^{er} étage, 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-2024-01960 du rôle pour l'audience publique du 17 mai 2024 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 21 mai 2024 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du 19 novembre 2024, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Fabio TREVISAN donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

Maître Sam PLETSCHE, en remplacement de Maître Guy LUDOVISSY, répliqua et exposa ses moyens.

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

jugement qui suit :

Faits

Suivant un contrat intitulé « LOAN FACILITY AGREEMENT » du 11 janvier 2019, la société de droit anglais SOCIETE2.) (ci-après « SOCIETE2. ») a accordé à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1. ») un prêt d'un montant principal de 1.000.000,-EUR, remboursable le 31 décembre 2020 (ci-après le « contrat de prêt »).

Par acte d'affectation hypothécaire passé le 26 mars 2019 par-devant le notaire Maître Danielle KOLBACH, SOCIETE1.) a hypothéqué au profit de SOCIETE2.) un bien immobilier sis à L-ADRESSE3.), avec place et toutes ses appartenances et dépendances, inscrite au cadastre comme suit :

« Commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.)

- numéroNUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 10 ares 88 centiares,

- numéroNUMERO3.), même lieu-dit, place voirie, contenant 29 centiares » (ci-après l'« hypothèque »).

Le 13 juin 2022, cette hypothèque a été enregistrée au premier Bureau des Hypothèques à Luxembourg.

Un jugement n°2022TALCH06/01648 a été rendu le 8 décembre 2022 par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale (ci-après le « Jugement de 2022 »), dont le dispositif se conçoit comme suit :

« déclare le droit anglais applicable à la demande principale et à la demande reconventionnelle en réduction de la clause pénale et en obtention d'un délai de grâce ;

déclare le droit luxembourgeois applicable aux demandes accessoires ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'écarter des débats l'avis juridique du 9 septembre 2022 ;

déclare le contrat de prêt du 11 janvier 2019 résilié au 19 janvier 2022 ;

reçoit la demande principale ;

la dit partiellement fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société de droit anglais SOCIETE2.) LIMITED la somme de 1.162.500,- EUR ;

dit la demande reconventionnelle en réduction de la clause pénale non fondée ;

dit la demande reconventionnelle en obtention d'un délai de grâce non fondée sur la base principale du droit anglais et irrecevable sur la base subsidiaire de l'article 1244 du Code civil ;

dit la demande de la société de droit anglais SOCIETE2.) LIMITED basée sur l'article 240 du Nouveau Code civil partiellement fondée ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société de droit anglais SOCIETE2.) LIMITED un montant 1.500.- EUR de ce chef ;

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

dit la demande en distraction des frais et dépens non fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.»

Par courrier du 24 juillet 2023, l'huissier de justice Carlos CALVO a confirmé avoir reçu la somme de 1.171.402,17,- EUR.

Par courrier du 9 novembre 2023, SOCIETE1.) a demandé à SOCIETE2.) d'accorder la mainlevée de l'hypothèque. SOCIETE2.) n'y a pas réservé de suites et s'est opposée à la radiation de l'hypothèque.

Procédure

Par exploit d'huissier du 26 février 2024, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

SOCIETE1.) demande à voir ordonner la radiation de l'hypothèque. Elle base cette demande sur l'article 2160 du Code civil.

Elle demande encore la condamnation de SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité d'un montant de 10.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, au paiement des frais et dépens de l'instance ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

SOCIETE1.) conclut au rejet du moyen d'incompétence soulevé par SOCIETE2.). Elle soutient que SOCIETE2.) avait choisi de porter le fond du litige devant une juridiction luxembourgeoise, de sorte que cette dernière a renoncé à la clause d'élection du for contenue dans le contrat de prêt. Elle donne encore à considérer qu'un tribunal britannique

ne saurait ordonner la radiation d'une inscription hypothécaire sur un immeuble situé au Luxembourg.

SOCIETE1.) fait valoir que l'inscription hypothécaire doit être rayée dans la mesure où elle a volontairement et entièrement exécuté le Jugement de 2022 intervenu entre parties.

Elle soulève encore l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE2.) pour autorité de chose jugée au motif que le tribunal aurait statué dans le Jugement de 2022 sur la demande de SOCIETE2.) en condamnation aux frais et honoraires d'avocat, en ayant retenu que les frais et honoraires d'avocat invoqués par SOCIETE2.) ne sont pas visés par l'article 13.1 du contrat de prêt.

Elle conteste enfin la demande reconventionnelle tant en son principe qu'en son quantum.

SOCIETE2.) soulève l'incompétence territoriale des juridictions luxembourgeoises pour connaître de la demande formulée par SOCIETE1.) en application de l'article 14 du contrat de prêt et de l'article 28 du Nouveau Code de procédure civile. Elle donne à considérer qu'il y a lieu d'interpréter l'article 13 du contrat de prêt pour déterminer l'étendue de l'hypothèque et que seules les juridictions britanniques ont le pouvoir de ce faire.

Elle conclut au maintien de l'inscription hypothécaire dans la mesure où il n'y a pas eu exécution complète du Jugement de 2022, SOCIETE1.) n'ayant pas pris en charge les frais et honoraires d'avocat exposés pour l'exécution dudit jugement.

SOCIETE2.) demande à titre reconventionnel la condamnation de SOCIETE1.) au paiement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 26.988,18 EUR sur base de l'article 13 du contrat de prêt.

Elle conclut à la recevabilité de cette demande en soutenant que le tribunal ne s'est pas livré à l'interprétation de l'article 13.2 du contrat de prêt dans le Jugement de 2022.

Pour autant qu'il devrait être retenu que la demande reconventionnelle est irrecevable pour les frais et honoraires exposés antérieurement au Jugement de 2022, SOCIETE2.) demande la condamnation de SOCIETE1.) au paiement des frais et honoraires d'avocat exposés postérieurement audit jugement d'un montant de 13.500,38 EUR.

Elle estime qu'il résulte des termes de l'acte notarié du 26 mars 2019 que les parties ont eu la volonté de garantir par l'hypothèque les frais de signification et d'exécution du Jugement de 2022.

Elle demande finalement l'allocation d'une indemnité de 10.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

Quant à la demande principale

Quant à la compétence

En application de l'article 2159 du Code civil, la radiation non consentie d'une inscription est demandée « *au tribunal dans le ressort duquel l'inscription a été faite* ».

Étant donné que les inscriptions ont été effectuées au premier Bureau des Hypothèques à Luxembourg, le Tribunal est compétent *ratione loci* pour connaître des demandes.

Quant au fond

La demande de SOCIETE1.), introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable.

Aux termes de l'article 2160 du Code civil, « *la radiation doit être ordonnée par les tribunaux, lorsque l'inscription a été faite sans être fondée ni sur la loi, ni sur un titre, ou lorsqu'elle l'a été en vertu d'un titre soit irrégulier, soit éteint ou soldé, ou lorsque les droits de privilège ou d'hypothèque sont effacés par les voies légales* ».

L'article 2180 du Code civil dispose que « *les privilèges et hypothèques s'éteignent : 1° par l'extinction de l'obligation principale (...)* ».

En l'espèce, l'inscription hypothécaire a été faite en vertu de l'acte hypothécaire du 26 mars 2019 qui dispose qu'« *en conséquence de ce qui précède et pour garantir à la créancière : 1) la stricte exécution de l'engagement assumé aux présentes par la partie créditée à l'égard de la créancière, ainsi que*

2) les engagements tant actuels que futurs en principal, intérêts et frais de la partie créditée à l'égard de la créancière,

La partie créditée, la société « SOCIETE1.) » affecte et hypothèque spécialement suivant inscription deuxième (2e) en rang au profit de la créancière, ce acceptant par ledit représentant, et ce jusqu'à concurrence :

- *De la somme de UN MILLION D'EUROS (1.000.000.-€) en principal,*
- *Des intérêts de cette somme pendant trois années dont la loi conserve le rang, calculés provisoirement à 5% l'an, évalués à la somme de CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000.- €)*
- *De la somme de CENT MILLE EUROS (100.000.-€) pour les frais des présentes ainsi que ceux de la signification, réalisation et exécution. »*

Il est indiqué de façon claire et précise dans ledit acte que les frais de l'acte d'affectation hypothécaire et ceux de la signification, réalisation et exécution de l'hypothèque sont garantis par l'hypothèque.

L'acte hypothécaire, qui est intervenu postérieurement et en exécution du contrat de prêt, reflète dès lors clairement la volonté des parties concernant l'étendue de l'hypothèque, qui ne contient aucune mention quant à des frais et honoraires d'avocat, voire des frais d'huissier pour l'exécution et la signification d'un jugement relatif à l'engagement de la partie créditée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'interpréter les clauses du contrat de prêt.

Le tribunal ne saurait interpréter différemment l'hypothèque, sans la dénaturer et outrepasser son pouvoir souverain d'apprécier la volonté des parties, telle qu'exprimée dans leur convention.

Au vu de ces éléments, les frais dont la partie défenderesse se prévaut pour refuser la radiation de l'hypothèque, à savoir des frais et honoraires d'avocat et des frais d'huissier

pour l'exécution et la signification du Jugement de 2022, ne sont pas garantis par l'hypothèque.

Dans le Jugement de 2022, le tribunal a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.), au titre du contrat de prêt, le montant de 1.162.500,- EUR et au paiement d'une indemnité de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En l'espèce, il résulte du courrier du 24 juillet 2023 de l'huissier de justice Carlos CALVO que SOCIETE1.) a procédé au paiement du montant de 1.171.402,17 EUR en exécution du Jugement de 2022.

Il est dès lors établi que la créance pour laquelle l'inscription hypothécaire a été effectuée a été soldée.

SOCIETE1.) n'ayant pas pu obtenir amiablement la radiation de l'inscription hypothécaire par SOCIETE2.), il y a lieu d'ordonner la radiation de l'hypothèque sur le bien immobilier sis à L-ADRESSE3.), avec place et toutes ses appartenances et dépendances, inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.)

- numéroNUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 10 ares 88 centiares,

- numéroNUMERO3.), même lieu-dit, place voirie, contenant 29 centiares.

Quant à la demande reconventionnelle

SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande reconventionnelle pour autorité de chose jugée.

L'autorité de la chose jugée, prévue par l'article 1351 du Code civil disposant qu'elle n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement, qu'il faut que la chose demandée soit la même, que la demande soit fondée sur la même cause, que la demande soit entre les mêmes parties, et formée par elles et contre elles en la même qualité, dans un contexte procédural, empêche que ce qui a été définitivement jugé antérieurement puisse à nouveau être soumis à l'appréciation d'un juge. Ainsi, une demande, identique à celle présentée et jugée précédemment dans une autre instance, est déclarée irrecevable au titre de la fin de non-recevoir résultant de l'autorité de la chose jugée.

Par extension, l'autorité de la chose jugée permet aussi de déclarer irrecevable la présentation d'un moyen qui a déjà été toisé antérieurement au cours de la même instance, ou même au cours d'une autre instance.

L'effet juridique découlant de l'autorité de la chose jugée attachée aux décisions de justice se développe dès leur prononcé, sans qu'il ne soit besoin que la décision soit signifiée ou qu'elle soit devenue définitive ou exécutoire.

Le motif qui forme le soutien nécessaire du dispositif participe à l'autorité de la chose jugée (T. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2ème édition, n° 1017, 1031 et 1044).

L'autorité de la chose jugée suppose donc une triple identité de parties, d'objet et de cause.

En l'occurrence, les parties au présent litige sont les mêmes, de sorte qu'il y a identité entre parties.

La cause doit s'entendre de ce qui a effectivement été discuté en fait et en droit.

Il importe de distinguer, à cet égard, entre la cause de la demande qui est le principe générateur d'une prétention et les moyens qui sont les éléments de justification factuels et juridiques invoqués par un plaideur pour convaincre le juge du bien-fondé de sa position. Tandis que la dualité des causes permet d'échapper à l'autorité de la chose jugée, la seule nouveauté d'un moyen est inopérante dès lors que la cause de la nouvelle demande est identique à celle de l'instance que le jugement invoqué a éteinte (Encyclopédie Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° chose jugée, n° 170).

L'objet de la demande correspond au but recherché par le demandeur, aux effets que l'adjudication de la demande pourrait produire sur la situation juridique des parties.

Il y a identité d'objet lorsque deux prétentions relatives à la même chose, présentent au juge une seule et même question à décider, reposant l'une et l'autre sur le même motif (Répertoire pratique Dalloz, v° chose jugée, n° 90 ; Nouveau Répertoire Dalloz, v° chose jugée, n° 80).

L'identité d'objet est donnée lorsque le juge s'expose, en statuant sur les prétentions des parties, à contredire une décision antérieure en affirmant un droit nié ou en niant un droit affirmé par la première décision (Cass. 18.03.2010, JTL 2011, n° 15, page 76).

Le tribunal est saisi d'une demande de la part de SOCIETE2.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du recouvrement des montants dus en vertu de l'article 13 du contrat de prêt.

SOCIETE1.) ne précise pas quelles notes et frais d'honoraires invoqués dans la présente instance ont déjà fait l'objet du Jugement de 2022, de sorte qu'il n'est pas établi qu'il y a identité d'objet entre la demande présentée dans la présente instance et celle toisée dans le prêt jugement.

La demande reconventionnelle est dès lors à déclarer recevable.

L'article 13.1 du contrat de prêt prévoit : « *The Borrower shall be bound, on being requested to do so by the Lender, to reimburse the Lender for all costs and expenses (including legal fees) incurred by the Lender in or in connection with the arrangement, negotiation and execution of this Agreement* ».

Le contrat de prêt a été conclu en date du 11 janvier 2019, de sorte qu'il y a lieu de se référer aux dispositions du règlement (CE) n° 593/2008 du parlement européen et du conseil du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles.

Ce dernier prévoit en son article 3.1 que la loi applicable au contrat est celle qui a été choisie par les parties.

Les parties ont choisi à l'article 14.1 du contrat de prêt l'application du droit anglais à leurs relations contractuelles.

Il a été retenu longtemps que le droit étranger constitue pour le juge luxembourgeois un fait et celui qui s'en prévaut doit en rapporter la preuve et que le contenu de la loi étrangère

étant une question de fait, la charge de la preuve de la loi étrangère incombe en principe au demandeur dont la prétention est soumise à la loi étrangère.

Or, dans un arrêt récent n° 57/23 – IX – CIV du 25 mai 2023, la Cour d'appel a estimé que désormais, tant la Cour de cassation française que la Cour de cassation belge imposeraient au juge l'obligation de rechercher le contenu et la portée du droit étranger qu'il reconnaît applicable, sans qu'il ne puisse se décharger de cette obligation sur les parties et que ce ne serait qu'en cas d'impossibilité d'établir la teneur de la loi étrangère que la loi du for pourrait trouver application à titre subsidiaire.

Le juge n'est tenu de se lancer dans des investigations personnelles que s'il ne se satisfait pas des éléments que spontanément ou sur sa demande les parties auront pu produire. L'appel prioritaire à la collaboration des parties est également de nature à veiller au respect du principe du contradictoire dans la recherche de la teneur de la loi étrangère.

En application de ces principes, il appartient dès lors, en l'espèce, au tribunal de céans d'appliquer la loi anglaise à l'article 13.1 du contrat de prêt.

Les parties n'ayant cependant pas soumis au tribunal les éléments lui permettant de déterminer le contenu de la loi anglaise applicable à la question juridique sur laquelle il est amené à se prononcer et dès lors de se prononcer de manière éclairée sur base de cette loi, il convient de les inviter, avant tout autre progrès en cause, à produire les éléments de droit anglais applicables à l'article 13.1 du contrat de prêt.

Il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs :

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

se déclare compétent pour connaître de la demande en radiation de l'inscription hypothécaire ;

reçoit la demande principale ;

dit fondée la demande en radiation de l'inscription hypothécaire ;

ordonne la radiation de l'inscription hypothécaire, prise au premier Bureau des Hypothèques à Luxembourg en vertu d'un acte d'affectation hypothécaire par devant le notaire Maître Danielle KOLBACH, en date du 26 mars 2019, sur l'immeuble désigné comme suit :

« une maison d'habitation, avec place et toutes ses appartenances et dépendances, sis à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE4.), section C de ADRESSE5.)

- numéroNUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 10 ares 88 centiares,

- numéro NUMERO3.), même lieu-dit, place voirie, contenant 29 centiares » ;

reçoit la demande reconventionnelle ;

avant tout autre progrès en cause ;

invite les parties à produire les éléments de droit anglais nécessaires à l'appréciation de l'article 13.1 du contrat intitulé « LOAN FACILITY AGREEMENT » du 11 janvier 2019 ;

fixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi 22 avril 2025 à 09.00 heures, salle d'audience CO1.02,

réserve le surplus.