

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2023-05654

No. 2023TALREFO/00322

du 11 août 2023

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 11 août 2023, tenue par Nous Muriel WANDERSCHEID, Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

La société civile SOCIETE1.) SCI, 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 ses gérants actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Joë LEMMER, avocat, demeurant à Steinfort,

partie demanderesse comparant par Maître Joë LEMMER, avocat, assisté de Maître Rosilene SILVA LOPES, avocat, les deux demeurant à Steinfort,

E T

La société en commandite par actions de droit français SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro NUMERO2.), représentée par son associé commandité gérant, la société en commandite par actions de droit français SOCIETE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro NUMERO3.), elle-même représentée par son Président actuellement en fonctions sinon représentée par ses organes statutaires prévus,

partie défenderesse ne comparant pas.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés ordinaire du lundi après-midi, 7 août 2023, Maître Joë LEMMER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de vacation des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 3 juillet 2023, la société civile SOCIETE1.) SCI (ci-après « **SOCIETE1.)** ») a fait comparaître la société de droit français SOCIETE2.) SCA (ci-après, « **SOCIETE2.)** ») devant le Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 1.426.500.- EUR sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE1.) demande encore la condamnation d'SOCIETE2.) au paiement de la somme de 2.500.- EUR à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

La partie demanderesse sollicite finalement l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant opposition ou appel sur minute et avant enregistrement.

SOCIETE1.) conclut à la compétence territoriale du juge saisi et argue principalement qu'il découlerait de la lecture combinée de l'article 25 du règlement (UE) n°1215/2012 du parlement européen et du conseil du 12 décembre 2012 (ci-après, le « **Règlement 1215** ») et de l'article 8 du compromis de vente conclu en date du 9 mai 2023 entre elle-même et SOCIETE2.) portant sur l'acquisition d'un immeuble sis à ADRESSE3.), L-ADRESSE4.), pour le prix de vente de 14.265.000.- EUR, (ci-après, le « **Compromis** ») que les tribunaux de Luxembourg-Ville seraient compétents pour connaître de sa demande et, par voie de conséquence, le juge saisi.

A titre subsidiaire, la requérante argue que le juge saisi serait compétent pour connaître du litige en vertu de l'article 8 du Règlement 1215.

A l'appui de ses prétentions, la partie demanderesse fait valoir que le Compromis aurait été enregistré le 11 mai 2023 auprès de l'Administration de l'Enregistrement, des Domaines et de la TVA et qu'il serait devenu définitif le 1^{er} juin 2023 en application de la condition suspensive prévue à l'article 5 dudit compromis de vente.

SOCIETE2.) refuserait de signer l'acte notarié de vente devant le notaire Maître Henri HELLINCKX, tel que prévu par l'article 5 du Compromis, et ce, malgré sommation de passer acte lui adressée par voie d'huissier en date du 30 juin 2023. A cette même date, un procès-verbal de non-comparution aurait été dressé par le notaire en question.

Ce qui précède constituerait une violation du Compromis, de sorte que la clause pénale prévue à l'article 6 du Compromis trouverait application.

La créance certaine, liquide et exigible que SOCIETE1.) détiendrait envers SOCIETE2.) s'élèverait donc à la somme de 1.426.500.- EUR, correspondant à 10% du prix de vente de l'immeuble en question.

SOCIETE2.) n'a pas comparu à l'audience.

L'assignation du 3 juillet 2023 a été valablement signifiée à SOCIETE2.).

Par application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire, l'exploit introductif d'instance ayant été délivré à personne.

I. La compétence territoriale du juge saisi :

L'article 28 du Règlement 1215 dispose que « *Lorsque le défendeur domicilié sur le territoire d'un Etat membre est attiré devant une juridiction d'un autre Etat membre et ne comparait pas, la juridiction se déclare d'office incompétente, sauf si sa compétence découle des dispositions du présent règlement.* »

Il découle encore de l'article 25 du Règlement 1215 que la désignation de la juridiction compétente faite par la clause d'élection de for l'emporte sur tout autre chef de compétence, générale ou spéciale, prévue par le Règlement précité (J.-C. WIWINIUS, Le droit international privé au Grand-Duché de Luxembourg, 3e édition, p. 307, n°1451).

En l'espèce, l'article 8 du Compromis prévoit que « *Les tribunaux luxembourgeois sont seuls compétents en cas de litige.* »

Il y a lieu d'en conclure que les parties ont voulu soumettre le présent litige aux tribunaux de Luxembourg-ville.

En vertu de l'article 25 du Règlement 1215, le juge saisi est donc compétent territorialement pour connaître du litige.

II. La demande basée sur l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile :

SOCIETE1.) agit sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel le juge des référés peut accorder une provision au créancier dans le cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

Plus précisément, la partie demanderesse réclame le paiement de la somme de 1.426.500.- EUR, à titre de provision, sur base de la clause pénale prévue au Compromis.

L'article 5 du Compromis prévoit que « [...] *A défaut de notification d'un refus bancaire ou d'un financement pour le 1^{er} juin 2023, le présent compromis deviendra définitif et sortira pleinement ses effets.*

[...]

Immédiatement après la confirmation de la disponibilité des fonds pour acquérir ledit bien immobilier, le notaire Henri HELLINCKX sera chargé de dresser l'acte notarié de vente, étant entendu que les deux parties demandent que cet acte notarié de vente soit établi au plus tard le 1^{er} juillet 2023. »

Il ne découle d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal qu'un refus de crédit bancaire ou un refus de financement aurait été notifié à la partie demanderesse avant le 1^{er} juin 2023.

Au vu de ces éléments et à défaut de contestations sérieuses émises par la partie défenderesse, qui est défaillante, le juge saisi en conclut qu'un crédit bancaire, respectivement un financement, a été obtenu par SOCIETE2.) et que le Compromis est entré en vigueur le 1^{er} juin 2023.

L'article 6 du Compromis stipule que « *En cas de résiliation unilatérale ou de refus de passer acte du présent compromis par l'une ou l'autre des parties après la notification du crédit obtenu par l'Acquéreur dans les délais fixés conformément à l'article 5, le paiement d'une pénalité de 10% (dix pour cent) du prix de vente est exigible.* »

Il est de principe que si l'inexécution d'une obligation assortie d'une clause pénale est patente, le juge des référés peut allouer au créancier à titre de provision le montant de la peine prévue dans la clause pénale (J.-Cl. civil, art.1146 à 1155, fasc. 22, no 101).

En l'espèce, la partie défenderesse a refusé de passer l'acte de vente portant sur l'Immeuble devant le notaire Maître Henri HELLINCKX avant la date du 1^{er} juillet 2023 et ledit refus a été matérialisé au procès-verbal de non-comparution du 30 juin 2023.

La condition à laquelle est subordonné le déclenchement de la clause pénale stipulée au Compromis est dès lors donnée.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'obligation de la partie défenderesse tendant au paiement de la somme de 1.426.500.- EUR, qui lui est réclamée au titre de la clause pénale, paraît non sérieusement contestable.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en provision pour le montant réclamé de 1.426.500.- EUR.

La requérante demande encore une indemnité de procédure de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser l'entièreté des frais de justice à charge de la partie demanderesse, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre la somme de 500.- EUR.

La nécessité au sens de l'article 938 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas rapportée à suffisance en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution au seul vu de la minute.

Il y a lieu de condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

Nous Muriel WANDERSCHIED, Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant par ordonnance réputée contradictoire à l'égard de la société de droit français SOCIETE2.) SCA,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons territorialement compétent pour connaître de la demande ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision, vu l'urgence ;

condamnons la société de droit français SOCIETE2.) SCA à payer à la société civile SOCIETE1.) SCI la somme de 1.426.500.- EUR à titre de provision ;

condamnons la société de droit français SOCIETE2.) SCA à payer à la société civile SOCIETE1.) SCI la somme de 500.- EUR à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamnons la société de droit français SOCIETE2.) SCA aux frais et dépens de l'instance ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution.