

Arrêt N° 49/21 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-quatre février deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2019-00504 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, premier conseiller, et
Joëlle SCHAEFER, greffier assumé.

E n t r e :

A.), demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves
TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 28 janvier 2019,

comparant par la société anonyme WILDGEN S.A., inscrite sur la liste
V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg,
établie et ayant son siège social à L-2320 Luxembourg, 69, boulevard
de la Pétrusse, représentée aux fins de la présente procédure par
Maître François BROUXEL, avocat à la Cour, demeurant à la même
adresse,

e t :

la société à responsabilité limitée SOC.1.) s.à r.l., établie et ayant
son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en
fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de
Luxembourg sous le numéro B (...),

intimée aux termes du prédit exploit TAPELLA,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO
s.e.c.s., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du

Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée aux fins de la présente instance par Maître Christian JUNGERS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

Suite à l'annonce de la mise en vente par la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** d'un terrain à bâtir sis à (...), sans contrat de construction, au prix de 348.140 euros, frais d'architecte inclus jusqu'à autorisation relatifs à un projet de construction d'une maison jumelée, un compromis de vente a été conclu le 22 mars 2016 entre la société **SOC.1.)** et **A.)** portant sur ledit terrain à bâtir au prix de 318.370 euros. Le même jour, la société **SOC.1.)** a émis une facture s'élevant au montant de 29.770,65 euros renseignant comme objet des frais d'architecte et frais divers en rapport avec ce projet immobilier, facture signée par **A.)**. L'acte notarié de vente du terrain a été dressé le 30 mai 2016.

Saisi de la demande de la société **SOC.1.)** dirigée contre **A.)** en paiement du montant de 29.770,65 euros au titre de la facture impayée du 22 mars 2016, montant réduit en cours de première instance à 15.730,65 euros, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 13 novembre 2018, a condamné **A.)** à payer à la société **SOC.1.)** le montant de 15.730,65 euros, outre les intérêts et une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Contre ce jugement, **A.)** a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier du 28 janvier 2019, concluant, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer la demande de la société **SOC.1.)** irrecevable, sinon non fondée. L'appelant demande en outre à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

L'appelant fait valoir qu'il avait été convenu entre parties que les frais d'architecte, dont question à la facture querellée, couvriraient une mission complète comprenant l'élaboration de plans « sur mesure » et une mission d'exécution du projet, soit le suivi et le contrôle du chantier. Ayant appris que tel n'était pas le cas, il aurait été amené à conclure lui-même un contrat avec cet architecte.

A.) réitère ses moyens invoqués en première instance et conclut à la nullité du contrat, matérialisé par la facture litigieuse, pour absence d'objet, sinon absence de cause ou encore pour cause illicite.

Il estime que l'objet du contrat manque de précision, la notion de « frais divers » émarginée à la facture litigieuse n'étant ni déterminée, ni déterminable. L'assignation introductive d'instance se serait d'ailleurs référée aux seuls frais d'architecte et ce ne serait qu'en cours de

procédure de première instance que la société **SOC.1.)** aurait fait état d'une commission d'apporteur d'affaires à régler à un collaborateur au titre des frais divers.

Outre qu'une telle argumentation de la société **SOC.1.)** heurterait le principe de cohérence, l'appelant affirme avoir ignoré qu'il redevait une commission qu'il n'aurait, a fortiori, pas approuvée, alors qu'une commission d'apport devrait faire partie de manière expresse de l'objet du contrat, conformément à l'article 2.c du code de déontologie de la chambre immobilière du Luxembourg, de sorte que celui-ci aurait une cause illicite.

L'obligation de payer manquerait encore de cause, dès lors que **A.)** aurait ignoré qu'un contrat d'architecte avait été conclu le 1^{er} décembre 2015 entre la société **SOC.1.)** et l'architecte **B.)** et que ce dernier avait réalisé des plans, relevant qu'il a réglé lui-même des honoraires à ce même architecte sur base d'un contrat conclu le 13 juin 2016. Il aurait réglé en outre des taxes d'autorisation de bâtir, ainsi que des frais d'ingénierie et de raccordement aux réseaux de la canalisation.

L'appelant s'oppose à la prise en considération de l'attestation testimoniale émanant de **C.)**, au motif que cette dernière a un intérêt financier à l'issue du litige pour être la bénéficiaire de la commission d'apporteur, les déclarations consignées à l'attestation manquant, de surcroît, de précisions en ce qui concerne les circonstances de temps et de lieu des faits y rapportés et ne correspondant pas à la réalité.

L'appelant relève en outre que la dissociation entre le prix de vente du terrain, d'une part, et le prix des frais d'architecte et divers, d'autre part, aurait constitué un stratagème de la société **SOC.1.)** destiné à frauder la loi fiscale. L'appelant réitère encore son moyen tiré de l'adage que « nul ne plaide par procureur », la société **SOC.1.)** n'étant pas habilitée à recouvrer des honoraires redus à l'architecte.

La société **SOC.1.)** soulève in limine litis l'irrecevabilité de l'appel pour indication incorrecte du domicile de **A.)**, craignant de rencontrer des difficultés lors de la signification, voire de l'exécution de l'arrêt à intervenir.

A titre subsidiaire, elle conclut à la confirmation du jugement déféré par adoption des motifs des juges de première instance et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

L'intimée réitère ses moyens présentés en première instance, estimant que l'objet du contrat est déterminé et que la cause de l'obligation de paiement de l'appelant est licite, **A.)** ayant signé et approuvé la facture litigieuse suite à l'accord trouvé entre parties au

sujet de la répartition du prix du projet immobilier, tel qu'attesté par le témoin **C.**).

L'intimée demande encore le retrait d'un passage de l'acte d'appel de **A.)** qu'elle considère comme calomnieux à son égard.

Suivant demande reconventionnelle, l'intimée conclut à voir condamner **A.)** au paiement du montant de 13.216,12 euros au titre de frais d'avocat.

A.) réplique que l'indication incorrecte de son domicile dans l'acte d'appel ne constitue pas une formalité substantielle et que la société **SOC.1.)** n'a pas subi de grief de ce chef. Il demande le rejet de la pièce 6 versée par la société **SOC.1.)** à l'appui de son moyen de nullité de l'acte d'appel.

Appréciation de la Cour

Quant au moyen tiré de l'indication incorrecte dans l'acte d'appel du domicile de **A.)**, il est généralement admis que l'indication du domicile sert à identifier la personne du demandeur et que l'erreur qui affecte cette mention ne constitue qu'une nullité de pure forme (Thierry Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Editions Bauler, 2019, n° 316).

La nullité de l'acte ne peut être retenue que si le défendeur démontre concrètement que cette irrégularité lui a causé un préjudice, conformément à l'article 264, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile, qui dispose qu'aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

La Cour constate que l'acte d'appel renseigne certes une adresse qui ne correspond pas à l'adresse actuelle de l'appelant. L'intimé ne soutient pas qu'il en résulterait une atteinte à ses droits. En outre, une éventuelle difficulté d'exécution de la décision à intervenir ne porte pas une atteinte suffisante aux intérêts de la partie intimée pour devoir entraîner la nullité de l'acte d'appel, la Cour de cassation, dans son arrêt du 20 décembre 2012, ayant retenu que « l'éventuelle difficulté d'exécution d'une décision à intervenir constitue un préjudice hypothétique ne justifiant pas l'annulation de l'exploit d'huissier introductif d'instance ».

Le moyen tiré de l'inobservation des dispositions de l'article 153 du nouveau code de procédure civile est dès lors à rejeter et la demande de rejet de la pièce 6 de l'appelant devient sans objet.

Quant au fond, la Cour constate que la demande en paiement porte sur le montant de 15.730,65 euros réclamé au titre d'une commission d'apporteur d'affaires, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'attarder aux développements de **A.)** relatifs aux frais d'architecte.

C'est à bon droit, par une motivation exhaustive à laquelle la Cour souscrit, que le tribunal a retenu que la preuve de la créance alléguée a été rapportée, l'objet de la convention conclue le 22 mars 2016 étant déterminé et renseignant, à titre de contrepartie de l'obligation de paiement de **A.)**, des frais d'architecte et des frais divers du projet à (...) supportés par la société **SOC.1.)**. Il importe en effet de se replacer dans le contexte de la convention conclue entre parties suite à l'annonce de la mise en vente du projet immobilier en cause. Ainsi, il résulte de l'attestation testimoniale émanant de **C.)** qu'au cours de la réunion dans les bureaux de la société **SOC.1.)**, le 22 mars 2016, il a été convenu entre parties de dissocier le prix affiché à l'annonce en, d'une part, le prix du terrain à bâtir fixé à 318.370 euros et acté au compromis de vente, et, d'autre part, la mise en compte, par refacturation, des frais d'architecte du projet s'élevant à 14.040 euros et d'une commission d'apport, mise en compte à la facture au titre de frais divers, s'élevant à 15.370,65 euros, accord global que **A.)** a approuvé le 22 mars 2016, en signant le compromis de vente et en signant, précédée de la mention manuscrite « bon pour accord », la facture en question.

Contrairement aux soutènements de l'appelant, les déclarations du témoin **C.)** sont claires et précises, notamment en ce qui concerne les circonstances de temps et de lieu, et le seul fait que le témoin occupe un emploi salarié auprès de la société **SOC.1.)**, n'affecte pas sa qualité de témoin et ne porte pas atteinte à la valeur probante de son témoignage, la Cour ne disposant par ailleurs d'aucun élément mettant en doute la crédibilité du témoin.

Il est encore à relever que le fait que la facture ne chiffre pas séparément les frais d'architecte et les frais divers ne porte pas à conséquence eu égard au contexte particulier de l'émission et de la signature de cette facture, l'attestation testimoniale établissant que les montants respectifs ont été spécifiés lors de la réunion du 22 mars 2016, étant observé que le prix global affiché à l'annonce de la société **SOC.1.)** (348.140 euros) avoisine de près le total du prix du terrain (318.370 euros) additionné aux montants mis en compte pour frais d'architecte (14.040 euros) et commission (15.370 euros).

Le tribunal a encore retenu, à bon escient, par des motifs que la Cour adopte, en rappelant que conformément aux articles 1131 et 1133 du code civil, une convention doit avoir une cause, que « l'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite ne peut avoir aucun effet » et que « la cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public »,

que la convention conclue entre parties comporte une cause licite. L'argumentation que les frais divers auraient constitué des frais de viabilisation ne se dégage d'aucun élément soumis, l'annonce s'étant référée aux frais d'architecte jusqu'à autorisation. De même, le soutènement de l'appelant que la commission d'apporteur d'affaires aurait dû être spécifiée en tant que telle et que l'intimée aurait manqué au code de déontologie de la chambre immobilière du Luxembourg est vaine, dès lors que l'appelant n'établit pas que l'intimée soit membre de la chambre immobilière et ne précise pas non plus la sanction qui s'attacherait au non-respect des dispositions y visées. Ce moyen, non autrement développé, est, partant, à rejeter.

En outre, le reproche ayant trait à une fraude fiscale dans le chef de la société **SOC.1.)** est dénué de pertinence, les droits d'enregistrement et de transcription dont est redevable l'acquéreur en cas d'une transmission immobilière ne se rapportant qu'aux immeubles et non à des frais d'architecte ou de commission d'apport.

Il s'ensuit que les moyens d'annulation pour absence d'objet ou de cause, voire pour cause illicite du contrat ont été à bon droit, par des motifs que la Cour adopte, déclarés non fondés.

La société **SOC.1.)** demande encore à voir supprimer un passage figurant dans l'acte d'appel qu'elle considère comme injurieux et calomnieux à son égard.

Est visé le passage suivant : « Le comportement de la société **SOC.1.)** est d'autant plus critiquable qu'elle est un professionnel de l'immobilier, qui a utilisé Monsieur **A.)**, profane en la matière, dans l'unique dessein de déroger à ses obligations fiscales ».

Force est de constater que les termes employés par le mandataire de **A.)** renferment certes des reproches injustifiés et non établis, mais ils ne dénotent cependant pas un dessein calomnieux ou injurieux à l'encontre de la société **SOC.1.)**, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en suppression de ces lignes.

Par des références doctrinales et jurisprudentielles exhaustives et correctes, le tribunal a encore écarté à bon escient le moyen de l'appelant tenant à la violation du principe de cohérence. Le fait d'avoir mentionné dans l'acte introductif d'instance les seuls frais d'architecte pour ensuite, dans les conclusions ultérieures, préciser que le montant réclamé englobe outre les frais d'architecte une commission d'apport, n'équivaut pas à soutenir successivement deux positions incompatibles.

Le jugement entrepris est, partant, à confirmer en ce que la demande de la société **SOC.1.)** a été déclarée fondée pour le montant de 15.730,65 euros et en ce que **A.)** a été condamné à payer à la société

SOC.1.) un montant de 1.000 euros au titre d'indemnité de procédure, ce montant étant adéquat.

En ce qui concerne la demande de la société **SOC.1.)** en condamnation de **A.)** aux frais d'avocat à hauteur d'un montant de 13.216,12 euros, il y a lieu de rappeler que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Au vu de l'envergure du litige et de la complexité du dossier, il y a lieu d'allouer de ce chef à la société **SOC.1.)** le montant de 4.000 euros pour les deux instances.

Au vu du sort de son appel, **A.)** est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'équité commande encore d'allouer à la société **SOC.1.)** une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020 ;

déclare l'appel recevable ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** Sàrl en paiement de frais d'avocat recevable et fondée à concurrence de 4.000 euros ;

condamne **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** Sàrl le montant de 4.000 euros ;

condamne **A.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** Sàrl une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel ;

déboute **A.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO s.e.c.s., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée aux fins de la présente instance par Maître Christian JUNGERS, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse, sur ses affirmations de droit.