

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 9/24 - II - CIV

Audience publique du vingt-quatre janvier deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00078 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 12 janvier 2023,

comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

la société à responsabilité limitée simplifiée de droit luxembourgeois **SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit Tom NILLES du 12 janvier 2023,

comparant par Maître Stefan SCHMUCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 22 décembre 2021, la société à responsabilité limitée simplifiée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'entendre condamner au paiement de la somme de 22.779,90 EUR TTC, augmentée des intérêts légaux, du chef d'une commission de vente relatif à un immeuble situé à L-ADRESSE3.) et au paiement du montant de 5.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) a exposé que, suivant contrat de mandat exclusif signé le 2 mai 2020, PERSONNE1.) l'a chargée de la vente de son appartement situé à L-ADRESSE3.) et que la commission de vente convenue s'est élevée à 3 % du prix de vente réalisé plus TVA (17 %), payable à la signature de l'acte notarié.

Elle a fait valoir que ses démarches ont abouti à la signature d'un compromis de vente en date du 29 septembre 2020, suivie de la signature de l'acte notarié de vente le 19 octobre 2020.

Malgré d'itératives demandes, PERSONNE1.) aurait refusé de payer la commission convenue du montant de 22.770,90 EUR TTC.

PERSONNE1.) s'est opposé à la demande au motif qu'il n'avait pas chargé la société SOCIETE1.) de la vente de son appartement. Il a soutenu avoir fait appel aux services de la société SOCIETE2.) qui l'aurait mis en contact avec son agent PERSONNE2.).

Il a affirmé qu'en date du 2 mai 2020, PERSONNE2.) lui aurait demandé de signer un nouveau mandat de vente, au motif que celui signé antérieurement serait devenu caduc. PERSONNE2.) lui aurait fait croire que la société SOCIETE1.) était une société appartenant au même groupe que la société SOCIETE2.). Il aurait payé la commission de vente d'un montant de 22.779,90 EUR à la société SOCIETE2.) le 23 octobre 2020.

PERSONNE1.) a conclu principalement à l'annulation du contrat de mandat du 2 mai 2020 conclu avec la société SOCIETE1.) pour cause de dol, respectivement pour cause d'erreur. A titre subsidiaire, il a conclu au débouté de la demande de la société SOCIETE1.), au motif que cette dernière n'établirait pas qu'PERSONNE2.) aurait été à ses services.

Par jugement du 25 novembre 2022, la demande de la société SOCIETE1.) a été déclarée fondée et PERSONNE1.) a été condamné au paiement de la somme de 22.779,90 EUR, outre les intérêts légaux à partir du 19 octobre 2020 jusqu'à solde. Chacune des parties a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour rejeter les moyens de défense soulevés par PERSONNE1.) tirés de la nullité du contrat de mandat signé avec la société SOCIETE1.) le 2 mai 2020 pour cause de dol, respectivement d'erreur, les juges de première instance ont retenu qu'il restait en défaut d'établir l'existence d'un contrat de mandat exclusif avec la société SOCIETE2.) et qu'en l'absence de cette preuve, toute intention de tromper dans le chef de la société SOCIETE1.) était exclue.

Au vu des pièces versées par la société SOCIETE1.), à savoir le contrat de mandat du 2 mai 2020, le compte-rendu d'une visite de l'appartement litigieux avec les futurs acquéreurs du 27 juillet 2020, le compromis de vente du 25 septembre 2020, ainsi que tous ces documents portant l'entête de la société SOCIETE1.), les juges de première instance sont venus à la conclusion que PERSONNE1.) ne pouvait par ailleurs pas ignorer qu'il s'engageait à payer une commission d'agence de 3 % du prix de vente à la société SOCIETE1.) à titre de commission.

Après avoir retenu que la vente de l'appartement litigieux s'est réalisée par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), le tribunal a fait application de l'adage « qui paie mal paie deux fois » pour rejeter le moyen soulevé par PERSONNE1.) en ce qu'il ne pouvait être condamné une seconde fois au paiement de la commission d'agence qui avait été payée à la société SOCIETE2.) quelques jours après la signature de l'acte notarié de vente.

Par exploit d'huissier de justice du 12 janvier 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel du jugement du 25 novembre 2022 qui, selon les renseignements fournis à la Cour d'appel, a fait l'objet d'une signification le 13 décembre 2022.

Il demande, par réformation, de le décharger de la condamnation au paiement du montant de 22.779,90 EUR à titre de commission de vente et de dire sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR contre la société SOCIETE1.) fondée. Il sollicite une indemnité de procédure de 4.000 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il a fait droit à la demande de la société SOCIETE1.).

Il estime que c'est à tort que les juges de première instance n'ont pas annulé tout prétendu contrat avec la société SOCIETE1.) pour cause de dol sinon pour cause d'erreur sur la personne de son cocontractant.

Il explique avoir fait appel aux services de la société SOCIETE2.) pour l'aider à vendre son appartement. Cette société l'aurait alors mis en contact avec son agent PERSONNE2.) qui se serait chargé des visites de l'appartement y

compris celles avec les acquéreurs PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Un compromis de vente, indiquant comme agence intermédiaire la société SOCIETE2.), aurait été signé le 31 juillet 2020. PERSONNE1.) relève qu'PERSONNE2.) lui faisait régulièrement signer des documents y compris le mandat litigieux du 2 mai 2020 ainsi qu'un deuxième compromis indiquant comme intermédiaire l'agence la société SOCIETE1.). Il aurait toujours cru être en relation avec la société SOCIETE2.). En ce qui concerne la société SOCIETE1.), il affirme avoir cru qu'il s'agissait d'une société du même groupe que la société SOCIETE2.), et non d'une société concurrente. En lui faisant signer le mandat exclusif du 2 mai 2020 en faveur de la société SOCIETE1.) et le compromis de vente du 25 septembre 2020 indiquant comme agence intermédiaire la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) aurait abusé de sa confiance et l'aurait trompé. PERSONNE2.) aurait travaillé pour la société SOCIETE2.) au moment où les acheteurs auraient été trouvés. L'intervention de la société SOCIETE1.) dans la vente de son immeuble ne serait en outre pas établie.

Il demande réparation du préjudice lui ainsi causé-par PERSONNE2.) sur base de l'article 1384 du Code civil.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) offre de prouver par l'audition des témoins PERSONNE5.), associé de la société SOCIETE2.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) les faits suivants :

« que courant de l'année 2020, le sieur PERSONNE1.) a décidé de mettre en vente un appartement lui appartenant sis à L-ADRESSE3.), le tout sans préjudice quant à une date et à une désignation plus exactes ;

que pour l'aider à ce faire, le sieur PERSONNE1.) a fait appel aux services de la Société à Responsabilité Limitée de droit luxembourgeois SOCIETE2.) S.à.R.L., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions ;

que la Société SOCIETE2.) S.à.R.L. a alors mis le sieur PERSONNE1.) en relation avec l'un de ses agents, en l'espèce le sieur PERSONNE2.), qui a alors été chargé de la vente du dit immeuble ;

que pendant plusieurs mois, le sieur PERSONNE2.), au nom et pour le compte de la société SOCIETE2.) S.à.R.L., s'est ainsi chargé des visites de l'appartement en cause et s'est donc trouvé en contact plus ou moins régulier avec le sieur PERSONNE1.) ;

qu'en date du 31 juillet 2020, un compromis de vente a ainsi été signé entre les acquéreurs (Monsieur PERSONNE3.) et Madame PERSONNE4.), le sieur PERSONNE1.) et la société SOCIETE2.) S.à.R.L. ;

que le sieur PERSONNE2.) a fait signé divers documents au sieur PERSONNE1.) sans jamais lui dire qu'il y aurait plusieurs sociétés ;

que le sieur PERSONNE1.) a cru en la bonne parole du sieur PERSONNE2.) et a donc signé tous les documents présentés ;

que le sieur PERSONNE1.) a néanmoins toujours cru être en relation avec la seule société SOCIETE2.) S.à.R.L. ;

qu'il ne lui a jamais été indiqué que la société SOCIETE1.) S.à.R.L. était une société concurrente, mais que, bien au contraire, le sieur PERSONNE2.) lui a affirmé qu'il s'agissait du même groupe ;

que les documents n'étaient jamais remis au sieur PERSONNE1.), mais étaient toujours conservés par l'agent en cause, le sieur PERSONNE2.), qui affirmait sans cesse devoir faire des copies ;

que la société SOCIETE1.) S.à.R.L.-s. n'est finalement jamais intervenue à la vente alors qu'elle n'a nullement trouvé les acquéreurs ;

que dès le lendemain de l'acte notarié, le sieur PERSONNE1.) fut contacté par la société SOCIETE2.) S.à.R.L. l'accusant d'escroquerie ;

que le sieur PERSONNE1.) a alors expliqué qu'il a toujours été en contact avec une seule et même personne, le prédit sieur PERSONNE2.), et qu'il a toujours cru être en relation d'affaires avec la même société ;

que la facture de la société SOCIETE2.) S.à.R.L fut présentée au notaire et payée. »

Dans ses conclusions du 27 juin 2023, PERSONNE1.) expose qu'il a saisi le juge d'instruction d'une plainte avec constitution de partie civile à l'encontre de la partie intimée pour abus de confiance et/ou escroquerie. Il se prévaut du principe « le criminel tient le civil en état » pour conclure principalement à une surséance à statuer en attendant l'issue de la procédure pénale.

Dans ces mêmes conclusions, il conclut « *subsidièrement* » au rejet des conclusions notifiées par la société SOCIETE1.) en date du 30 mai 2023, au motif qu'elles auraient été notifiées en dehors du délai de trois mois lui imparti pour conclure, sous peine de forclusion, à compter du jour suivant la notification de l'ordonnance rendue en application des articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de l'appel et à la confirmation de la décision entreprise.

Appréciation de la Cour

Quant à la forclusion de conclure dans le chef de la société SOCIETE1.)

PERSONNE1.) soutient que les conclusions en réponse du 27 juin 2023 de la société SOCIETE1.) qui devaient être notifiées le 28 mai 2023 au plus tard seraient à jeter pour cause de forclusion.

Pour s'opposer à cette demande, la société SOCIETE1.) invoque les dispositions de l'article 1260 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ordonnance rendue le 27 février 2023 en application des articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile, la procédure de mise en état simplifiée a été déclarée applicable à la présente affaire.

L'article 222-1, paragraphe 3 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que l'ordonnance fixe les délais impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Aux termes de l'article 1260 du Nouveau Code de procédure civile, « [...] *tout délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche, un jour férié légal ou un jour férié de rechange, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant [...]* ».

En application de l'article 222-2 du même Code, l'intimé disposait ainsi d'un délai de trois mois à compter du jour suivant la notification aux avocats constitués de l'ordonnance visée à l'article 222-1 précité.

L'ordonnance du 27 février 2023 ayant été notifiée à cette même date, le délai de trois mois imparti à la société SOCIETE1.) pour notifier ses conclusions en réponse a commencé à courir le 28 février 2023 pour expirer en principe le 28 mai 2023.

Comme le 28 mai 2023 était un dimanche et que le lundi 29 mai 2023 était un jour férié légal, à savoir le lundi de Pentecôte, le délai de notification des conclusions en réponse de l'intimée était prorogé jusqu'au 30 mai 2023.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) n'était, en notifiant ses conclusions le 30 mai 2023, pas forclosée à conclure conformément aux articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à la demande de PERSONNE1.) en surséance à statuer

A l'appui de sa demande en surséance à statuer, PERSONNE1.) se prévaut du principe selon lequel le criminel tient le civil en état.

Il expose avoir déposé une plainte avec constitution de partie civile à l'encontre de la partie intimée pour cause d'abus de confiance et/ou d'escroquerie.

L'issue de cette plainte serait de nature à influencer sur l'affaire dont est saisie la Cour d'appel. Il ressortirait à suffisance de l'ensemble des données du dossier que la société SOCIETE1.) aurait commis l'infraction d'abus de confiance ou d'escroquerie, qu'elle l'aurait trompé et que dès lors son consentement aurait

été vicié par les manœuvres de la société SOCIETE1.). Faute de contrat valable, aucune responsabilité ne saurait lui incomber.

Bien que la société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la demande en surséance de statuer de PERSONNE1.), elle donne à considérer que la plainte dont se prévaut l'appelant n'est point dirigée contre elle, mais entièrement contre PERSONNE2.) qui aurait travaillé pour la société SOCIETE2.). Elle ne serait pas concernée par cette plainte. PERSONNE1.) aurait par ailleurs attendu la fin de l'instruction de l'affaire en instance d'appel pour la déposer.

Aux termes de l'article 3, alinéa 2 du Code de Procédure pénale « *elle [l'action civile] peut aussi l'être séparément : dans ce cas, l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile* ».

L'application de la règle « le criminel tient le civil en l'état » nécessite la réunion de trois conditions : l'action publique doit effectivement être en mouvement ; l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit et enfin il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique.

La règle « le criminel tient le civil en état » a pour finalité d'éviter la contrariété entre les décisions rendues sur les actions civile et publique en cas d'un fait commun. Elle n'exige cependant pas comme condition d'application l'identité d'objet et de cause, mais seulement que la décision à intervenir sur l'action publique soit susceptible d'influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile.

Le sursis à statuer ne s'impose que si un lien assez étroit unit les deux actions et crée un risque de contradiction entre les décisions à intervenir. Il faut qu'il y ait influence certaine ou possible de la décision pénale sur le résultat de l'action civile.

La société SOCIETE1.) argumente que la plainte pénale déposée par PERSONNE1.) ne la nomme pas expressément. Il n'en résulterait pas qu'elle aurait commis une quelconque infraction qui serait de nature à engager sa responsabilité pénale. Cette plainte ne serait dès lors pas de nature à avoir une influence sur la décision à intervenir au civil.

Parmi les pièces produites par PERSONNE1.) se trouve une plainte avec constitution de partie civile portant comme date d'entrée au cabinet du juge d'instruction le 16 juin 2023

Etant donné qu'il résulte des conclusions prises par PERSONNE1.) qu'il s'est toujours réservé le droit de porter plainte, la date à laquelle il a porté plainte ne saurait porter à conséquence.

Il se dégage de la lecture de la pièce produite en cause que PERSONNE1.) a porté plainte pour abus de confiance et escroquerie à l'encontre d'PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.).

Il y explique les faits comme décrits plus haut.

PERSONNE1.) persiste à affirmer qu'il n'a jamais mandaté la société SOCIETE1.) de la vente de son appartement et déclare ignorer le rôle de chacun des intervenants dans l'affaire l'opposant à la société SOCIETE1.). Selon lui, un des trois intervenants, sinon les trois intervenants ont de concert entrepris des manœuvres pénalement répréhensibles « *aux fins de lui soutirer de l'argent indu, en l'occurrence une double commission d'agence portant sur le même objet et la même cause* ».

S'il est vrai qu'en l'occurrence, il n'existe pas de mandat exclusif en faveur de la société SOCIETE2.), il n'en demeure pas moins qu'il existe deux compromis de vente dont l'un indique comme agence intermédiaire la société SOCIETE2.) et l'autre la société SOCIETE1.). Le premier compromis avec la société SOCIETE2.) a été signé le 31 juillet 2020 et a été enregistré le 18 août 2020. Le deuxième compromis avec la société SOCIETE1.) a été signé le 25 septembre 2020 et enregistré le 21 octobre 2020, soit deux jours après la signature de l'acte notarié du 19 octobre 2020 par devant Maître WERSANDT.

Une commission de vente a été réglée à la société SOCIETE2.) sur base d'une facture du 19 octobre 2020 adressée par la société SOCIETE2.) au notaire.

Comme il existe en l'occurrence deux compromis de vente dont l'un a été enregistré après la signature de l'acte notarié, comme PERSONNE1.) affirme ignorer le rôle de chacun des intervenants dans la prédite affaire et prétend que l'agent PERSONNE2.) s'est présenté aussi bien comme employé de la société SOCIETE2.) que comme employé de la société SOCIETE1.), ensemble avec le fait qu'une commission d'agence a été réglée à la société SOCIETE2.) alors qu'une option de mandat exclusif a été signée avec la société SOCIETE1.) et qu'actuellement une deuxième commission pour la vente du même objet est réclamée à PERSONNE1.), la Cour d'appel estime que les infractions reprochées à la société SOCIETE1.) à les supposer établies sont de nature à influencer sur la décision à intervenir au civil.

Une instruction pénale n'est en cours qu'en présence d'une plainte avec constitution de partie civile adressée au juge d'instruction, à condition que la caution fixée par le juge d'instruction ait été consignée par le plaignant.

Parmi les pièces produites par PERSONNE1.) ne se trouve cependant que la plainte dont il fait état. Il ne produit ni une ordonnance du juge d'instruction constatant le dépôt de la plainte, ni une injonction à PERSONNE1.) de consigner à la Trésorerie de l'État – Caisse de Consignation une certaine somme, sous peine d'irrecevabilité de la plainte, ni une preuve de paiement de cette somme.

Dans ces conditions et afin de permettre à PERSONNE1.) de produire ces pièces, la révocation de l'ordonnance de clôture est ordonnée avant tout autre progrès en cause.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

avant tout autre progrès en cause,

prononce la révocation de l'ordonnance de clôture rendue en date du 26 septembre 2023 pour permettre à PERSONNE1.) de fournir à la Cour d'appel jusqu'au 19 février 2024 au plus tard l'ordonnance rendue par le juge d'instruction constatant le dépôt de la plainte de PERSONNE1.) et lui donnant injonction de consigner à la Trésorerie de l'État – Caisse de Consignation une certaine somme, sous peine d'irrecevabilité de la plainte, ainsi que la preuve de paiement de cette somme,

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état,

réserve le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.