

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 180/24 - II - CIV

**Audience publique du quatre décembre deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2023-01141 du rôle

Composition:

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

**E n t r e :**

la société anonyme **SOCIETE1.**), 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,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 20 novembre 2023,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimée** aux fins du prédit exploit Laura GEIGER du 20 novembre 2023,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

## **L A C O U R D ' A P P E L :**

Saisi par la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) d'une demande tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement des montants de 44.724,42 EUR, outre les intérêts légaux, à titre de rémunération conventionnelle en relation avec la location d'un local commercial sis au SOCIETE3.) à ADRESSE3.), de 4.000 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat et de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure et d'une demande reconventionnelle tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de procédure de 1.000 EUR, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 20 octobre 2023, déclaré la demande de la société SOCIETE1.) non fondée et condamné cette dernière à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR. PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Par exploit d'huissier de justice du 20 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel de la décision du 20 octobre 2023.

Elle demande de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 44.724,42 EUR, outre les intérêts légaux à titre de rémunération conventionnelle en relation avec la location d'un local commercial appartenant à PERSONNE1.), du montant de 10.000 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat et d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR pour chacune des deux instances. Elle demande d'être déchargée du paiement à une indemnité de procédure à l'intimée.

PERSONNE1.) formule régulièrement appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, de dire que la clause 4.4. du contrat conclu entre parties le 27 juillet 2009 est nulle. Pour le surplus, elle demande de confirmer le jugement et de condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 EUR pour l'instance d'appel.

Il est constant en cause que le 27 juillet 2009, les parties en cause ont conclu un contrat de louage d'ouvrage en vue de la location d'un local commercial sis au SOCIETE3.) à ADRESSE3.) appartenant à PERSONNE1.).

Ce contrat a été conclu pour une durée de six mois prenant cours à la date de sa signature et il a été dit qu'il est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 3 mois à moins qu'il n'ait été dénoncé à l'initiative de l'une des parties par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de

réception un mois avant l'échéance du terme initial ou de l'un des termes suivants.

L'article 4 « Rémunération » est conçu comme suit :

*« 4.1. Les honoraires revenant à SOCIETE4.) en cas de location totale ou partielle du bien sont fixés à un mois de loyer mensuel. Ces honoraires seront majorés des taxes légales et de la TVA.*

[...]

*4.3. Les honoraires sont dus par le locataire à SOCIETE4.) dès la conclusion d'un contrat de bail.*

*4.4. SOCIETE4.) aura droit à la totalité desdits honoraires au cas où, lors la présentation d'un locataire potentiel au prix et aux conditions demandés, le bailleur refuse la location sans motif valable. [...] Si dans un délai de 12 mois après la fin du contrat, le bien était loué à un contact ou à une personne pour laquelle agissait le contact, le bailleur sera redevable à SOCIETE4.) des honoraires mentionnés au point 4.1. ci-dessus. [...] »*

Le contrat a été tacitement reconduit.

Par courriel du 29 mai 2020, PERSONNE1.) à résilié la collaboration avec la société SOCIETE1.).

Le contrat a dès lors pris fin à la prochaine échéance trimestrielle en date du 27 juillet 2020.

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il n'a pas prononcé la nullité de la clause précitée 4.4. Elle estime, comme en première instance, que la généralité des termes employés pour qualifier le terme « Contact » sans autre précision s'il s'agit d'une personne morale ou physique a créé une insécurité juridique dans l'exécution du contrat. Elle estime, par ailleurs, que cette clause *« enfreint les dispositions de l'article 1129 du Code civil en ce que l'obligation contractée porte sur une chose incertaine, qui ne peut être déterminée »*.

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté le moyen de nullité de PERSONNE1.).

Il convient d'abord de relever que l'intimée se prévaut, dans le cadre de sa demande en nullité de la clause en raison de l'imprécision du terme « Contact », erronément de l'article 1129 du Code civil qui prévoit qu'*« il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce »*.

C'est ensuite à juste titre que le tribunal de première instance a retenu que par le terme « Contact » les parties en cause ont clairement visé toute personne

morale ou physique que la société SOCIETE1.) met en contact avec l'intimée et qu'il a rejeté le moyen de nullité soulevé par PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) critique le jugement entrepris en ce qu'il ne lui a pas alloué la somme de 44.724,42 EUR au titre de la rémunération qui lui serait due en vertu de l'article 4.3 de la convention conclue entre parties.

Il est admis en cause que la société SOCIETE1.) a mis PERSONNE1.) en contact avec la société anonyme SOCIETE5.) (ci-après la société SOCIETE5.) dans le cadre de la mise en location de son bien au printemps de l'année 2019 et qu'un contrat de bail a été conclu entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE5.).

La société SOCIETE5.) a annoncé l'ouverture de son magasin par voie de presse pour le 23 juillet 2022.

En instance d'appel, la société SOCIETE1.) soutient que le contrat de bail a été conclu en septembre 2020, soit quatre mois après la fin du contrat litigieux, de sorte qu'elle aurait droit au paiement de la rémunération. Elle estime que le fait que le contrat ait été conclu après la résiliation unilatérale est sans incidence sur la rémunération qui lui est due. La commission lui serait également due si PERSONNE1.) avait directement traité avec la société SOCIETE5.) ou si elle avait refusé de conclure le contrat sans motif valable (article 4.4. du contrat).

Les juges de première instance ont d'abord dit à bon escient que s'il est vrai que la commission prévue au profit de l'intermédiaire immobilier est en principe due, même si l'affaire est conclue après la fin de son mandat, le contrat conclu entre parties prévoit une limitation dans le temps du droit de l'intermédiaire immobilier à percevoir la commission.

Aux termes de l'article 4.4., la commission n'est due que si le contrat de bail conclu après la fin du contrat l'est endéans les douze mois à partir de cette fin.

La société SOCIETE1.) soutient que le contrat de bail avec la société SOCIETE5.) a été conclu en septembre 2020. A titre de preuve elle se base sur l'échange par courriels entre parties.

L'intimée conteste énergiquement la conclusion d'un contrat de bail avec la société SOCIETE5.) dans les douze mois de la fin du contrat de mandat.

Comme en première instance, le contrat de bail invoqué par la société SOCIETE1.) pour justifier son droit à rémunération n'est pas versé.

Le courriel invoqué par la société SOCIETE1.) qui lui a été adressé par un représentant de la société SOCIETE5.) en date du 2 novembre 2023 et qui est libellé comme suit : « [...] nous avons signé en septembre 2020 [...] » est, en l'absence d'autres éléments de preuve ou d'offre de preuve, trop vague et imprécis pour prouver la signature du contrat litigieux conformément à l'article 4.4.

Il n'est, comme en première instance, pas non plus établi que PERSONNE1.) ait refusé de conclure un bail avec la société SOCIETE5.) sans motif valable.

La société SOCIETE1.) restant en défaut de prouver que le contrat de bail avec la société SOCIETE5.) a été conclu dans les douze mois de la fin du contrat entre les parties au présent litige, à savoir en date du 27 juillet 2020, c'est à bon droit que les juges de première instance l'ont déboutée de sa demande en paiement d'une rémunération sur base de l'article 4.4.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que la société SOCIETE1.) a été déboutée en première instance de ses demandes en obtention d'une indemnité de procédure et en remboursement de frais et honoraires d'avocat et qu'elle a été condamnée à payer une indemnité de procédure de 1.000 EUR à PERSONNE1.).

En tant que partie succombant au litige, la société SOCIETE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Pour le même motif, sa demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel est aussi non fondée.

La demande en obtention d'une indemnité de procédure présentée par PERSONNE1.) pour l'instance d'appel est, au regard du sort du litige, fondée pour un montant de 1.000 EUR.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) de sa demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000 EUR pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Regis SANTINI qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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.