

Arrêt N° 63/19 – VII – CIV

**Audience publique du huit mai deux mille dix-neuf**

Numéro CAL-2018-00811 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller;  
Yola SCHMIT, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société par actions simplifiée de droit français F) SAS,**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg en date du 4 septembre 2018,

comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**A),**

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 4 septembre 2018,

comparant par Maître Laurent BACKES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier de justice du 13 janvier 2017, la société par actions simplifiée de droit français F), ci-après la société F), a fait comparaître A) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer le montant de 50.000 € + p.m. avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 7 octobre 2016, sinon à partir du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde.

Elle a de même sollicité la condamnation de A) aux frais et dépens de l'instance, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

A l'appui de sa demande, la société F), qui exploite une chaîne de restauration, a exposé que les parties se connaîtraient depuis une quinzaine d'années et qu'elle aurait appris par A), qui avait exploité le Restaurant « X) » à \_\_\_\_\_ à Luxembourg, que celle-ci allait prendre sa retraite et que le local serait à louer.

La société F) ayant fait part à A) de son intérêt pour l'immeuble aux fins d'y ouvrir un nouveau restaurant, il aurait été question que celle-ci présente la société F) au propriétaire de l'immeuble L).

A) aurait, avant toute présentation, exigé un règlement de 50.000 € correspondant à une « *commission d'entremise* ». La société F) aurait accepté cette demande et elle aurait émis deux chèques d'un montant respectif de 20.000 et 30.000 €.

Le propriétaire ne serait cependant jamais revenu vers la société F), de sorte qu'aucune location ne se serait réalisée.

De ce fait, la commission ne serait pas due et la société F) réclame le remboursement de la somme de 50.000 €.

A) a conclu au rejet de la demande et a demandé une indemnité de procédure de 3.000 €.

Par jugement du 30 mars 2018, la demande de la société F) a été déclarée non fondée. Les demandes des parties en paiement d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

Contre ce jugement, signifié le 6 août 2018, la société F) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 4 septembre 2018, demandant, par réformation, à la Cour, de condamner A) à lui payer le montant de 50.000 € + p.m. avec les intérêts tels que de droit et elle réclame une indemnité de procédure de 2.000 € pour la première instance et de 2.500 € pour l'instance d'appel.

A) conclut à la confirmation du jugement sauf qu'elle interjette appel incident en ce qu'elle a été déboutée de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance et elle réclame 3.000 € de ce chef ainsi qu'une indemnité de procédure de 4.000 € pour l'instance d'appel.

### Les moyens des parties

Selon la société F), A) s'est portée fort de la signature d'un bail commercial entre le propriétaire L) et la société F).

Si le rôle de A) avait consisté en celui d'un simple intermédiaire, elle n'aurait jamais exigé en retour un montant de 50.000 €.

Aux termes de l'article 61 du Nouveau code de procédure civile, il appartiendrait aux juges de restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposé.

Or, au vu des éléments du dossier, les juges auraient dû constater l'existence d'une véritable promesse de porte-fort, de sorte qu'il pesait sur A) une obligation de résultat.

Le résultat n'ayant pas été atteint, elle devrait restituer le montant de 50.000 €.

La société F) est encore d'avis que l'obligation de payer les 50.000 € n'avait pas de cause sinon avait une fausse cause.

Son administrateur S) aurait en effet connu le propriétaire L) bien avant l'été 2014 de sorte que la société F) n'avait aucun besoin de se faire introduire auprès de lui par l'intermédiaire de A).

La société F) se serait donc engagée à rémunérer un service qui n'existait pas respectivement n'avait aucune utilité pour elle de sorte que son obligation aurait manqué de cause.

A) conteste s'être portée fort au sens strict du terme que la société F) soit acceptée par le propriétaire des lieux.

Elle se prévaut de l'attestation testimoniale de Maître Alexandre RIMBEAUX, avocat au barreau de Metz et conseiller habituel du groupe F), qui a déclaré qu'elle s'est « *moralement* » portée fort de l'acceptation de

son successeur par L) et que « *dans ce contexte* » S) aurait proposé de lui verser une commission d'intermédiaire.

Le témoin, étant lui-même juriste, connaîtrait très bien la définition juridique d'une promesse de porte fort. En qualifiant l'engagement de A) de simplement « *moral* », il s'en suivrait qu'elle n'avait pris aucun engagement mettant à sa charge une obligation de résultat.

A) conteste aussi l'absence de cause. En effet, si S) connaissait si bien L), il ne lui aurait pas demandé de rapprocher les parties.

Elle donne à considérer que le paiement de 50.000 € se serait fait en plusieurs étapes, soit 20.000 € le 28 août 2014, 10.000 € le 8 janvier 2015, 10.000 € le 17 février 2015 et 10.000 € le 24 mars 2015.

Chaque chèque aurait été rempli par l'un des administrateurs de F).

Ceci démontrerait que les frères S) furent satisfaits de ses services, sinon ils n'auraient pas émis successivement quatre chèques entre le mois d'août 2014 et le mois de mars 2015.

Elle conteste finalement le caractère indu des paiements.

Il résulterait de la pièce 8 de la société F) qu'il y avait des échanges entre les bureaux d'architectes de la société F) et de L) ce qui démontrerait qu'il y avait bien contact entre les parties, de sorte qu'elle estime avoir rempli son rôle d'intermédiaire.

### **Appréciation**

#### - quant à la nature juridique des relations entre parties

A) exploitait pendant 42 ans le Restaurant « *X* » dans un immeuble sis à Luxembourg, 11, Place d'Armes et appartenant à L).

Le 28 septembre 2014, elle a arrêté l'exploitation dudit restaurant pour partir à la retraite.

S'il est incontestable que la société F) et A) étaient en discussion par rapport à une éventuelle reprise par la société F) du local commercial, les parties sont en désaccord quant au rôle que A) devait jouer dans ce contexte.

Selon la société F), A) se serait engagée à présenter la société F) à L) tout en se portant fort que celui-ci accepte la société F) comme futur locataire.

A) conteste cette version des faits et affirme avoir été approchée en 2014 par S), un des administrateurs de la société F), qui lui demandait de la rapprocher de L) parce qu'il était intéressé par une location de l'immeuble. Elle aurait eu dans ce contexte deux rendez-vous avec L), le premier en présence de S), le second en présence de celui-ci et de son frère AS), tous les deux administrateurs de la société F).

Satisfait de son intervention, S) aurait proposé de sa propre initiative de la rémunérer pour ses services. Alors qu'elle aurait voulu se contenter de 30.000 €, S) lui aurait proposé la somme de 50.000 € en ajoutant qu'il s'agirait d'une sorte de « pas-de-porte ».

Aux termes de l'article 1120 du Code civil :

*« (...) on peut se porter fort pour un tiers, en promettant le fait de celui-ci ; sauf l'indemnité contre celui qui s'est porté fort ou qui a promis de faire ratifier, si le tiers refuse de tenir l'engagement ».*

La promesse de porte-fort est une opération juridique à trois personnes, le promettant, le bénéficiaire et le tiers, par laquelle le porte-fort souscrit une obligation de faire, qui est de convaincre le tiers de réaliser ou d'exécuter un engagement. Si le tiers réalise le fait promis, le promettant est libéré, mais s'il ne le réalise pas, le promettant engage sa responsabilité contractuelle pour inexécution de son obligation.

Ce qui caractérise la promesse de porte-fort, c'est la nature de l'engagement souscrit ; le porte-fort est tenu d'une obligation de résultat : obtenir du tiers qu'il accepte de tenir l'engagement considéré.

A défaut d'exécution de cette obligation, le porte-fort n'est pas lié par l'engagement principal, mais a l'obligation d'indemniser le cocontractant.

La promesse de porte-fort se différencie ainsi de la promesse de bons offices qui repose sur une simple obligation de moyens. Pour exercer un recours contre celui qui a promis ses bons offices, le cocontractant doit prouver que le promettant n'a pas manifesté toute la diligence requise pour obtenir la ratification et la charge de la preuve de la violation de cette obligation de moyens pèse sur le cocontractant.

Une promesse d'intervention n'équivaut pas non plus à une promesse de ratification et n'oblige pas le promettant à des dommages-intérêts en cas de refus du tiers (cf. pour le tout : JurisClasseur civil, Art. 2288 à 2320 ; Fasc.

10, Cautionnement, Art. 1120, Fasc. unique, Contrats et Obligations-Promesse de porte-fort).

En l'espèce, les parties n'ont pas formalisé par écrit ce qu'elles avaient convenu.

Dans la mesure cependant où aucun formalisme particulier n'est imposé pour la promesse de porte-fort, qui peut être expresse ou tacite, l'absence d'écrit ne porte pas à conséquence et la société F) peut établir la promesse de porte-fort par toutes voies de droit.

Elle verse à cet effet une attestation testimoniale de son conseiller juridique français, Maître Alexandre RIMBEAUX du barreau de Metz, qui déclare ce qui suit :

*« Madame A) exploitait depuis très longue date un restaurant dénommé « X) » situé \_\_\_\_\_ à Luxembourg-Ville.*

*Le groupe F) a une forte politique de croissance par l'ouverture de nouveaux restaurants systématiquement situés à la place considérée comme place de premier rang.*

*Le restaurant X) constituait pour le Luxembourg (ville) une cible depuis des années et ce d'autant que Madame A) avait planifié sa retraite depuis longtemps.*

*Ainsi la relation entre Messieurs S) et Madame A) était ancienne et remontait bien avant 2014.*

*J'ai personnellement assisté à plusieurs rencontres entre les frères S) et Madame A) courant de l'année 2014 desquels il ressortait, sans équivoque possible que les intéressés se connaissaient depuis très longtemps.*

*A l'été 2014, Madame A) a annoncé au groupe F) sa volonté de partir à la retraite.*

*Aussi, conformément aux accords oraux entre les parties, Madame A) laquelle entretenait des rapports très proches du propriétaire des murs, à savoir M. L), s'est engagée à l'égard du groupe F) de présenter le candidat successeur au propriétaire, se portant "moralelement" fort de l'acceptation de ce successeur par M. L). C'est dans ce contexte et en ma présence, que M. S) a proposé de lui verser une commission d'intermédiaire. J'avais suggéré de contractualiser cette opération, mais il m'avait été répondu à l'époque que cela apparaissait inutile compte tenu de l'ancienneté de leur relation et de la confiance mutuelle qui en découlait ».*

Cette attestation émane d'un juriste dont il est légitime d'admettre qu'il connaît la portée des termes qu'il emploie.

Contrairement à ce qu'affirme A), il découle de cette attestation qu'elle ne s'est non seulement engagée à rapprocher les parties, mais qu'elle s'est portée fort de l'acceptation par L) des frères S) comme nouveaux locataires.

Le fait que le témoin a déclaré qu'elle s'est portée « *morale*ment » fort de cette acceptation n'est pas de nature à commuer son engagement en celui d'une simple promesse de bons offices ou promesse d'intervention.

S'il résulte des pièces versées en cause que le contact entre les frères S) de la société F) et L) a bien été établi - en témoignent les e-mails échangés entre les architectes des deux parties par rapport aux transformations intérieures à faire - la société F) n'a en fin de compte pas obtenu le bail.

Le refus par le tiers d'exécuter l'engagement promis par le porte-fort entraîne l'obligation pour le porte-fort de réparer le préjudice subi par le cocontractant, par application des règles du droit commun de la responsabilité contractuelle. Le créancier prouve uniquement la non-obtention du résultat promis. La faute du porte-fort ne doit pas être établie, celui-ci a promis un résultat et le seul fait de son inexistence suffit à engager sa responsabilité. Par application de l'article 1147 du Code civil, le porte-fort ne sera libéré que s'il démontre que c'est à la suite d'un cas fortuit ou de force majeure que, soit lui-même n'a pu agir auprès du tiers, soit le tiers n'a pu exécuter la promesse.

Un tel cas de force majeure n'étant pas établi ni même allégué par A), elle doit réparer le préjudice subi par la société F).

Cette réparation se fait par l'attribution de dommages-intérêts compensatoires.

Les juges du fond ont alors un pouvoir souverain pour déterminer les éléments devant servir à fixer le quantum de l'indemnité.

Par application de l'article 1149 du Code civil, la réparation porte tant sur l'indemnisation de la perte éprouvée que du gain manqué.

En l'occurrence la société F) évalue elle-même son préjudice à la somme qu'elle a payée à titre de « *commission d'intermédiaire* ».

Cette somme est jugée adéquate à réparer le préjudice subi. Il y a lieu de faire droit à cette demande et de condamner A) au remboursement de la somme de 50.000 €.

La demande étant fondée sur base de l'article 1120 du Code civil, il n'y a plus lieu d'examiner les autres bases légales invoquées.

### Les indemnités de procédure

Au vu de l'issue du litige, l'appel incident de A) en allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondé et il n'y a pas non plus lieu de lui allouer une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La société F) restant en défaut d'établir l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est à rejeter tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident ;

dit non fondé l'appel incident ;

dit fondé l'appel principal ;

### **réformant :**

condamne A) à payer à la société par actions simplifiée de droit français F) SAS la somme de 50.000 € avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure du 7 octobre 2016 jusqu'à solde ;

dit non fondées les demandes des parties en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne A) aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de l'avocat constitué Maître Karim SOREL sur ses affirmations de droit.