

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 060/24 – VII – REF

Audience publique du huit mai deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-001083 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
Martine DISIVISCOUR, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée 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 gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 8 novembre 2023,

comparant Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg, comparant à l'audience par Maître Luca GOMES, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à Luxembourg

e t :

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

2) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit WEBER du 8 novembre 2023,

comparant par Maître Jean-Louis UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LA COUR D'APPEL :

Saisi par PERSONNE1.) d'un contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n°NUMERO2.) du 25 juillet 2023 et par un contredit de son époux PERSONNE2.) contre une ordonnance conditionnelle de paiement n°NUMERO3.) du même jour, leur ayant ordonné à payer, chacun séparément, le montant de 52.200,- euros à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) du chef d'une « *commission de mise une relation* » avec le dénommé PERSONNE3.), le juge des référés a par ordonnance du 24 octobre 2023 joint les deux rôles, a dit les deux contredits fondés et a débouté la société SOCIETE1.) de ses demandes respectives.

Pour statuer ainsi le juge des référés a estimé que les contestations de PERSONNE1.) et de son époux PERSONNE2.) (ci après les époux GROUPE1.) tendant à la nullité du contrat conclu entre parties pour cause de dol, sinon pour absence de cause, n'apparaîtraient pas être dépourvues de tout fondement au vu des déclarations de PERSONNE4.), présent lors de la conclusion du contrat entre les époux GROUPE1.) et le représentant de la société SOCIETE1.) et a déclaré leurs contredits fondés et a déclaré non avenues les ordonnances conditionnelles de paiement no NUMERO2.) et no NUMERO3.) rendues en date du 25 juillet 2023.

Cette ordonnance n'a, suivant les dires des parties, pas été signifiée.

Par acte d'huissier de justice du 8 novembre 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel contre cette décision.

La société SOCIETE1.) expose que les époux GROUPE1.) se seraient formellement engagés dans le contrat intitulé « *Cession Compromis de Vente Cadastre NUMERO4.)* » signé le 13 juin 2023 de s'acquitter envers elle de la somme de 90.000,- euros augmentée de la TVA de 14.400,- euros, soit un montant de 104.400,- euros, en contrepartie de son intermédiation qui aurait consisté dans leur mise en relation avec PERSONNE4.), titulaire d'un compromis de vente que celui-ci avait conclu avec les propriétaires d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE3.) que les époux GROUPE1.) convoitaient, afin que ce dernier leur cède ledit compromis de vente.

La circonstance que les époux GROUPE1.) se seraient vu refuser le contrat de prêt pour acquérir l'immeuble visé dans le compromis de vente, n'exercerait aucune influence sur leur engagement et sur leur obligation de payer les honoraires convenus et redus en vertu de contrat d'intermédiation.

A titre subsidiaire, la partie appelante conteste que les époux GROUPE1.) se seraient vus « *refuser* » un prêt immobilier, vu qu'il apparaîtrait du courrier de l'établissement financier, que leur dossier de demande de prêt déposé aurait été incomplet, de sorte que le gestionnaire ne l'aurait même pas soumis au comité des crédits. Par ailleurs, le refus d'une seule banque ne saurait suffire pour caractériser un refus définitif et une seule

demande ne satisferait pas à l'obligation de coopération loyale que chaque partie devait respecter.

En ce qui concerne la nullité du contrat pour cause de dol, la société SOCIETE1.) conteste toute manœuvre dolosive dans son chef. En présence d'un écrit comme en l'espèce, toute preuve orale ou écrite comme l'attestation écrite par PERSONNE4.) serait irrecevable, pour prouver contre et outre un écrit.

La cause juridique des honoraires, au sens de l'article 1131 du Code civil aurait consisté en la mise en relation des époux GROUPE1.) avec le titulaire du compromis de vente, obligation contractuelle à laquelle la société SOCIETE1.) aurait satisfait.

Les époux GROUPE1.) concluent à la confirmation de l'ordonnance entreprise. La convention de mise en relation se référerait expressément au « *Compromis de vente* » conclu entre les époux GROUPE2.), parties venderesses, et PERSONNE4.), partie acquéreuse, lequel comporterait une clause suspensive aux termes de laquelle l'acquéreur aurait déclaré devoir contacter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour le règlement du prix d'acquisition. Etant donné que PERSONNE4.) leur aurait cédé le contrat, ils bénéficieraient en leurs qualités de cessionnaires, des mêmes conditions de vente que le cédant. Or, la SOCIETE2.) ne leur aurait pas accordé le prêt immobilier, de sorte que la vente n'aurait pas pu être conclue et que la commission ne serait par conséquent pas due. Ils auraient, par ailleurs, annulé pour cette raison, d'un commun accord avec PERSONNE4.), le contrat de cession le 28 juin 2023.

Ils exposent encore qu'ils connaîtraient PERSONNE4.) depuis longue date et que lui-même leur aurait parlé du compromis de vente qu'il avait conclu par le biais de l'agence immobilière SOCIETE3.) sàrl avec les propriétaires, les époux GROUPE2.), qu'il n'était plus intéressé à acquérir la maison et serait prêt à le leur céder.

Le représentant de la société SOCIETE1.) serait intervenu inopinément lors de la signature du contrat de cession en exigeant qu'ils devraient tout d'abord signer une convention avec la société SOCIETE1.) pour ensuite pouvoir entrer dans le bénéfice du compromis de vente. Le représentant de la société SOCIETE1.) leur aurait assuré qu'en cas de refus du prêt, ils seraient libérés du paiement de toute commission.

Il n'existerait aucune relation contractuelle entre ses mandants et la société SOCIETE1.) et que le paiement réclamé n'aurait aucune cause.

Par ailleurs que la somme réclamée de 104.000,- euros à titre de commission excéderait largement le pourcentage des 3% mis en compte par un agent immobilier et serait contestée tant en son principe qu'en son quantum.

Appréciation de la Cour

Aux termes de l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, le président du tribunal d'arrondissement ou le juge qui le remplace peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier.

Le juge des référés, qui intervient ici dans sa fonction d'anticipation, ne peut trancher une difficulté sérieuse quant à l'existence même de l'obligation pour accorder une provision. Dès lors, une contestation de nature à créer un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation dont se prévaut le demandeur justifie le refus d'octroi d'une provision.

S'agissant de la charge de la preuve, il appartient au demandeur de prouver l'existence de l'obligation qu'il invoque, puis au défendeur de démontrer qu'il existe une contestation sérieuse susceptible de faire échec à la demande (J-CI procédure civile, Fasc. 1300-15 : Référés spéciaux, éd. numérique 1^{er} juillet 2019).

La contestation sérieuse existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention n'est pas manifestement vain et qu'il existe dès lors une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à en être saisi (Cour d'appel 24 juin 2015, 7^{ème} chambre, rôle n° 41272).

La société SOCIETE1.) a fondé sa demande en paiement sur un « *Contrat de mise en relation* » du 13 juin 2023, s'élevant 104.400,00 euros TVA comprise.

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que le premier juge a retenu que le juge des référés n'a pas pouvoir pour connaître d'une attestation testimoniale, cette compétence étant réservée au juge du fond, mais qu'il ne lui est pas interdit d'examiner sommairement l'attestation dans le cadre des contestations lui soumises si l'attestation corrobore le caractère sérieux de la contestation.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) soit intervenue dans la relation entre les vendeurs GROUPE2.) et é'acquéreur PERSONNE4.), ni dans la cession du compromis entre ce dernier et les époux GROUPE1.).

Il résulte d'un courrier de la SOCIETE2.) AG que les époux GROUPE1.) ne répondent pas aux conditions minima pour obtenir un prêt.

Les contestations des époux GROUPE1.), tirées de l'absence de toute intervention de la société SOCIETE1.) et de l'absence de cause, du refus de prêt par l'institut financier et ayant trait montant complètement fantaisiste qui ne correspond à aucun taux d'intermédiation dans le marché immobilier, ne sont dès lors pas d'ores et déjà à écarter comme étant vaines, de sorte que c'est à bon droit que les contredits formés par les époux GROUPE1.) ont été déclarés fondés et que le premier juge a déclaré non avenues les ordonnances conditionnelles de paiement no NUMERO2.) et NUMERO3.), rendues en date du 25 juillet 2023

La société SOCIETE1.) réclame sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour l'instance d'appel et pour la première instance.

Le mandataire des époux GROUPE1.) demande sur la même base une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour chacun des époux.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015 et n° 42, page 166).

Au vu du sort du litige, la demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Il serait inéquitable de laisser à la seule charge des époux GROUPE1.) une partie des sommes et frais exposés par eux et non compris dans les dépens pour assurer leur défense en instance d'appel. Il y a lieu de leur allouer à chacun la somme de 1.500,- euros pour l'instance d'appel.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière de référé, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.);

dit l'appel non fondé ;

confirme l'ordonnance no NUMERO5.) du 24 octobre 2023 ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de la présente instance.