

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 80/24 - IX – CIV

Audience publique extraordinaire du quinze juillet deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00830 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Françoise WAGENER, conseiller,
Marie-Anne MEYERS, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 31 juillet 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), déclarée en état de faillite par jugement du 26 février 2024 de la chambre commerciale du tribunal d'arrondissement de Luxembourg,

intimée aux termes du prédit exploit TAPPELLA du 31 juillet 2023,

comparant par Maître Andreas KOMNINOS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Les antécédents de procédure

Par acte d'huissier de justice du 23 novembre 2021, PERSONNE1.) a donné assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après : « SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 40.000.- euros augmentée des intérêts légaux à compter du 12 juillet 2021, date de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, à titre de commission redue pour les prestations d'apporteur d'affaires réalisées pour SOCIETE1.). Il a demandé la majoration de trois points du taux d'intérêt légal à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement et la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 1.500.- euros au titre des frais d'avocat déboursés, en application des articles 1382 et 1383 du Code civil, la somme de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, ainsi qu'elle soit condamnée au paiement des frais et dépens de l'instance.

SOCIETE1.) a demandé reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 5.000.- euros du chef de frais et honoraires d'avocat exposés, une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros, et qu'il supporte les frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 19 mai 2023, le tribunal a déclaré non fondées les demandes de PERSONNE1.) en paiement du montant de 40.000.- euros au titre de la commission d'apporteur d'affaires et en paiement du montant de 1.500.- euros au titre de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés, ainsi que la demande reconventionnelle de SOCIETE1.) en indemnisation des frais et honoraires déboursés pour le montant de 5.000.- euros. Le tribunal a également rejeté la demande en allocation d'une indemnité de procédure à PERSONNE1.) et a condamné ce dernier à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a dit qu'en application de l'article 4 paragraphe 1 b) du Règlement CE n°593/2008 du 17 juin 2008 sur la loi applicable aux obligations contractuelles, le rapport juridique entre les parties, en ce compris l'obligation de rémunération alléguée dans le chef de SOCIETE1.), est régi par la loi française.

Au fond, le tribunal a considéré que le document daté du 9 mars 2020, invoqué par PERSONNE1.), ne peut être qualifié de facture, dans la mesure où il ne peut être retenu que PERSONNE1.) a agi en tant que commerçant, mais que ce

document comporte un accord entre les parties en ce qui concerne l'apport d'affaires réalisé et sa rémunération, qui vaut ainsi comme contrat d'apporteur d'affaires. Le tribunal a ensuite considéré que les parties ont convenu que la commission d'apporteur d'affaires sera payable par SOCIETE1.) suite à la passation de l'acte authentique de vente, au moment duquel elle touchera sa commission de vente, et qu'à défaut de preuve de la vente du terrain en cause, la demande en paiement de PERSONNE1.) est à rejeter.

Par acte d'huissier de justice du 31 juillet 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel du jugement du 19 mai 2023, lequel lui a été signifié en date du 20 juin 2023.

Par ordonnance du 16 octobre 2023, l'instance d'appel a été soumise à la procédure de la mise en état simplifiée. Par ordonnance du 5 mars 2024, l'instruction a été clôturée. L'affaire a été fixée pour débats à l'audience du 12 juin 2024. Tel que prévu par la loi, les parties ont renoncé à plaider l'affaire, de sorte qu'elle a été prise en délibéré sans plaidoiries, les fardes de procédure ayant été déposées antérieurement à l'audience. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

Discussion

PERSONNE1.) conclut, par réformation du jugement du 19 mai 2023, à la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 40.000.- euros au titre de commission d'apporteur d'affaires convenue, la somme de 5.000.- euros au titre des frais d'avocat déboursés, en application des articles 1382 et 1383 du Code civil, une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile pour la première instance et une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel, ainsi qu'elle soit condamnée aux frais et dépens de l'instance.

L'appelant demande également à être déchargé de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros à SOCIETE1.).

Au soutien de ses prétentions, basées sur la théorie de la facture acceptée, sinon sur les règles de la responsabilité contractuelle et plus spécifiquement des articles 1134, 1142, 1147 et 1184 du Code civil, il explique qu'il aurait agi occasionnellement comme apporteur d'affaires pour SOCIETE1.) en matière de transactions immobilières, que dans ce contexte les parties auraient, en date du 25 septembre 2019, signé un contrat d'apporteur d'affaires prévoyant le principe d'une commission de 20% « *du montant de la commission perçue par la société* » et qu'elles auraient convenu d'une commission de 40.000.- euros sur les transactions portant sur les terrains sis à ADRESSE3.) générées par l'entremise de l'appelant.

Concrètement, il aurait mis l'intimée en relation avec les trois propriétaires des terrains en cause et aurait négocié les termes du contrat d'agence immobilière ou du mandat de vente à signer ; il aurait en outre introduit l'acquéreur potentiel de l'intégralité des parcelles, la société SOCIETE2.) SA, qui se serait réservée une faculté de substitution et il aurait fait le nécessaire pour assurer que les trois

propriétaires procèdent à la vente conjointe de leurs parcelles. Les courriels et correspondances échangés entre les différentes parties témoigneraient des prestations effectuées par lui en qualité d'apporteur d'affaires.

Les terrains auraient été cédés par actes authentiques en date du 25 mai 2021, passés par-devant Maître Hilbert, notaire de résidence à Longwy, entre M. PERSONNE2.), à travers la société civile immobilière SOCIETE3.) SCI, M. PERSONNE3.), à travers la société civile immobilière SOCIETE4.) SCI et M. PERSONNE4.) d'une part et la société de droit français SOCIETE5.) SAS, qui se serait substituée à la société SOCIETE2.) SA, d'autre part. Suivant le relevé établi par le notaire dans le cadre de la vente du terrain de M. PERSONNE4.), SOCIETE1.) aurait perçu une commission de 50.000.- euros, de sorte qu'il y aurait lieu d'admettre que l'intimée aurait perçu aussi les commissions correspondantes aux deux autres transactions.

PERSONNE1.) insiste à cet égard sur le fait que sa rémunération n'aurait pas été subordonnée à la perception effective d'une commission d'agence par SOCIETE1.) et que l'intimée aurait expressément accepté de procéder au paiement « *lors de la signature chez le notaire* », conformément à la mention manuscrite apposée sur la facture n°20203 du 9 mars 2020.

Estimant que le contrat d'apporteur d'affaires faisant l'objet du litige revêtirait un caractère commercial dans le chef de l'intimée, l'appelant reproche aux juges du premier degré d'avoir retenu que la facture du 9 mars 2023 qui aurait été acceptée par l'intimée ne revêtirait pas le caractère d'une facture au sens du Code de commerce et d'avoir écarté la théorie de la facture acceptée. Il souligne que l'applicabilité du droit français au contrat liant les parties n'exclurait pas l'applicabilité de la théorie de la facture acceptée qui relèverait de l'admissibilité des preuves et serait soumise à la loi du for.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de suivre le raisonnement des juges de première instance en ce qu'ils ont considéré que ledit document comporterait un accord entre partie en ce qui concerne l'apport d'affaires et sa rémunération. Ce serait néanmoins à tort qu'ils ont retenu que PERSONNE1.) a échoué dans l'administration de la preuve quant à la réalité des transactions immobilières conditionnant l'obligation de payer à charge de SOCIETE1.), l'appelant produisant désormais, en appel, les attestations du notaire qui démontreraient que les ventes en cause ont bien eu lieu.

A titre plus subsidiaire, il sollicite la production forcée des relevés des comptes relatifs aux transactions passées en date du 25 mai 2021 et portant sur les parcelles dont question, sises à ADRESSE3.), et formule une offre de preuve par serment litisdécisoire à déférer à PERSONNE5.), gérant de SOCIETE1.), en application des articles 1357 et suivants du Code civil.

SOCIETE1.) conteste la demande en paiement de PERSONNE1.) dans son principe et son quantum et conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a rejeté l'ensemble des prétentions adverses. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Ce serait également à juste titre que le tribunal de première instance aurait retenu que le litige serait soumis au droit français et que l'article 109 du Code de commerce ne trouverait pas application, ajoutant que cette disposition serait étrangère au droit français et ne pourrait être invoquée par un non-commerçant à son profit, et que l'acceptation, à la supposer établie, n'entraînerait qu'une présomption simple de l'existence de la créance, s'agissant d'une prestation de services. PERSONNE1.), en sa qualité de retraité, ne pourrait dresser une facture puisqu'il ne serait ni commerçant ni indépendant ni agent immobilier et la facture, qui ne ferait pas mention de la TVA, ne serait « *juridiquement pas valable* ».

L'intimée conteste ensuite tout accord sur une rémunération forfaitaire en faveur de PERSONNE1.), ainsi que le fait qu'une « *transaction immobilière [portant] sur le terrain de ADRESSE3.) ait eu lieu* » et qu'une « *commission ait été versée dans le cadre d'une quelconque vente de ce terrain* », les mentions en bas de page de la facture indiquant que « *la commission sera versée dès que le notaire aura effectué à SOCIETE1.) les virements des commissions, c'est-à-dire 125.000 € HTVA* ». SOCIETE1.) conteste également que l'appelant « *ait trouvé l'immeuble et qu'une vente s'en est suivie* ». Aucune des conditions mentionnées sur la facture ne serait remplie et la preuve de l'exigibilité de la créance ne serait pas rapportée.

Enfin, la demande en communication forcée de pièces serait à rejeter, pour défaut de précision et de date des documents : elle heurterait le secret professionnel auquel serait tenu le notaire et serait contraire à la législation sur la protection des données et le secret d'affaires. En plus, la mesure sollicitée se heurterait à l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile. Le serment à déférer devrait être déclaré irrecevable pour ne pas porter sur un fait pertinent du litige.

Appréciation de la Cour d'appel

A titre liminaire, la Cour relève qu'en cours d'instance d'appel, SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite par un jugement commercial n°2024TALCH15/00293 rendu en date du 26 février 2024.

En application de l'article 444 du Code de commerce, le failli, à compter du jugement déclaratif de la faillite, est dessaisi de plein droit de l'administration de tous ses biens, même de ceux qui peuvent lui échoir, tant qu'il est en état de faillite.

L'article 452 du même code précise qu'à partir dudit jugement, toute action mobilière ou immobilière, toute voie d'exécution sur les meubles ou sur les immeubles ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre les curateurs de la faillite.

Il découle de ces deux articles que les créanciers ne peuvent plus continuer leurs actions individuelles à l'encontre du failli une fois le jugement de faillite rendu. Le failli de son côté doit être représenté par son curateur.

Dès lors que le jugement de faillite emporte de plein droit dessaisissement du failli de l'administration et de la disposition de tous ses biens et que toute action mobilière ou immobilière pendante au moment dudit jugement ne peut être suivie que contre le curateur de la faillite, celui-ci doit en conséquence reprendre l'instance.

Maître Léa PERRIN, curateur de SOCIETE1.), n'a pas repris l'instance au nom et pour le compte de SOCIETE1.) et elle n'a, à ce stade, pas été mise en intervention.

Les règles en question sont d'ordre public.

Il y a en conséquence lieu de prononcer la révocation de l'ordonnance de clôture de l'instruction par application des articles 225 et 598 du Nouveau Code de procédure civile, afin de permettre aux parties d'examiner :

- la régularité de la demande dirigée à l'encontre de SOCIETE1.), en faillite, et, le cas échéant, de régulariser la procédure, et
- la recevabilité de la demande en condamnation au paiement dirigée à l'encontre de SOCIETE1.), en faillite.

Il y a lieu de réserver le surplus et de renvoyer le dossier devant le magistrat chargé de la mise en état, aux fins de poursuite de l'instruction.

PAR CES MOTIFS

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

prononce la révocation de l'ordonnance de clôture de l'instruction intervenue le 5 mars 2024, pour permettre aux parties de prendre position quant aux conséquences sur la présente procédure de la survenance de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, tel que précisé dans la motivation du présent arrêt;

renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état aux fins susvisées ;

réserve les droits des parties et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique extraordinaire par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.