

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 14/2025

N° TAD-2024-01766 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 11 février 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), né le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse par contredit, comparant en personne, assisté de l'interprète PERSONNE2.), assermentée à l'audience,

ET

la société à responsabilité limitée **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,

partie défenderesse sur contredit, comparant par **Maître Michel SCHWARTZ**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par déclaration écrite entrée au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch en date du 16 décembre 2024, PERSONNE1.) a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement No. OPA 74/2024 B du 12 novembre 2024, contredit dont le contenu est le suivant :

Par courrier du 17 décembre 2024, les parties ont été convoquées à l'audience publique des référés du mardi, 28 janvier 2025 à 14.15 heures.

A cette audience, l'affaire a été utilement retenue.

Maître Barbara TURAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), a été entendue en ses moyens et explications.

PERSONNE1.), assisté de l'interprète PERSONNE2.) assermentée à l'audience par le juge des référés, a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 11 février 2025 à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Faits constants

Suivant contrat intitulé « *mandat de vente* » signé en date du 21 septembre 2023, PERSONNE1.) et son ex-épouse PERSONNE3.) ont chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (désignée ci-après « l'agence immobilière SOCIETE1. ») d'entreprendre les démarches nécessaires en vue de la vente d'une maison d'habitation individuelle sise à L-ADRESSE1.).

Ce contrat a été conclu pour une période initiale de 6 mois, avec tacite reconduction pour une nouvelle période de 6 mois, sauf résiliation du contrat par lettre recommandée avec un préavis de 14 jours avant la fin de la durée initiale.

Le mandat de vente prévoit que « *le prix de mise en vente minimum souhaité par le mandant et en-dessous duquel aucun contrat ne pourra être conclu est de 798.000.- euros* ».

Il comporte en outre les dispositions suivantes :

« c) *Obligation de contracter avec le potentiel acquéreur proposé par l'agent :*

Le vendeur s'engage à signer aux prix, charges et conditions convenues, toutes promesses ou compromis de vente avec tout acquéreur présenté par l'agent.

A défaut, et après mise en demeure, adressée par l'Agent à l'attention du Vendeur, restée infructueuse pendant un délai de 7 jours ouvrables suivant la réception, le Vendeur devra s'acquitter d'une indemnité forfaitaire correspondant au montant de la commission mentionnée au présent contrat (cf. article 5).

(...)

5) La rémunération de l'agent :

L'agent percevra du Vendeur une commission de 3 % (+TVA) du prix de vente.

Ladite commission sera également due dans les cas limitatifs suivants :

- *Si la vente ne peut se faire en raison du non-respect, par le Vendeur, des obligations résultant des points 3)a), 3)b) et 3)c)*
- *(...)*
- *Si le Vendeur refuse, pour quelque raison que ce soit, de passer l'acte ou de signer le compromis de vente au prix, charges et conditions convenues au présent contrat.*
- *(...) ».*

En juin 2024, l'agence immobilière SOCIETE1.) a trouvé un acquéreur potentiel qui proposait d'acheter la maison en question pour le prix de 720.000.- euros. L'agent immobilier a partant demandé aux conjoints PERSONNE4.) s'ils acceptaient de vendre leur maison pour ce prix.

PERSONNE3.) a marqué son accord suivant courriel du 18 juin 2024. PERSONNE1.) a, quant à lui, marqué son accord par courriel du 28 juin 2024.

L'agence immobilière SOCIETE1.) a ainsi établi un compromis de vente qui a d'abord été signé par PERSONNE3.) en date du 17 juillet 2024. Ce compromis de vente a ensuite été soumis à PERSONNE1.) pour signature. PERSONNE1.) a toutefois refusé de signer ledit compromis.

Par courrier recommandé du 3 septembre 2024 adressé tant à PERSONNE1.) qu'à PERSONNE3.), l'agence immobilière SOCIETE1.) a informé les parties qu'à défaut de signature du compromis de vente, elle serait néanmoins en droit de réclamer le paiement de sa commission étant donné qu'elle aurait rempli ses obligations. Elle a en outre invité les parties à lui soumettre une « proposition concrète » en vue du règlement de cette affaire jusqu'au 15 septembre 2024 au plus tard, tout en indiquant qu'à défaut, elle se verrait dans l'obligation de transmettre le dossier à son conseil juridique.

Par courrier recommandé de son mandataire du 16 octobre 2024, l'agence immobilière SOCIETE1.) a ensuite mis PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en demeure de lui régler la somme de (3% de 720.000 x 17%) 25.272.- euros pour le 22 octobre 2024 au plus tard.

Procédure

Par requête déposée au greffe du tribunal de céans en date du 30 octobre 2024, l'agence immobilière SOCIETE1.) a requis la délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement à l'encontre de PERSONNE1.) (et d'PERSONNE3.) pour le montant de 25.272.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande. Elle sollicitait également l'allocation d'une indemnité de procédure de 700.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant ordonnance conditionnelle de paiement No. OPA 74/2024 B du 12 novembre 2024, il a été ordonné à PERSONNE1.) de payer à l'agence immobilière SOCIETE1.) la somme de 25.272.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Contre cette ordonnance conditionnelle de paiement, qui lui a été notifiée en date du 28 novembre 2024, PERSONNE1.) a formé contredit suivant déclaration écrite entrée au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch en date du 16 décembre 2024.

Le contredit, qui a été formé dans la forme et le délai prévus par la loi, est à déclarer recevable en la pure forme.

Prétentions et moyens des parties

Au soutien de sa demande en paiement, l'agence immobilière SOCIETE1.) se réfère aux faits constants, tels que décrits ci-dessus, pour en conclure qu'elle aurait entièrement exécuté ses obligations découlant du contrat valablement conclu entre les parties, puisqu'elle aurait trouvé un acquéreur potentiel qui se serait proposé d'acheter la maison des conjoints PERSONNE4.) pour le prix de 720.000.- euros, prix qui avait été expressément accepté par ces derniers. Elle souligne que ledit acquéreur disposait des fonds nécessaires pour financer l'acquisition de la maison sans devoir recourir à un prêt bancaire, de sorte que le compromis de vente aurait pu être conclu sans clause suspensive ce qui aurait été particulièrement avantageux pour les conjoints PERSONNE4.). Il serait dès lors parfaitement incompréhensible pour quelle raison PERSONNE1.) aurait finalement refusé de signer le compromis de vente.

L'agence immobilière SOCIETE1.) relève que l'article 3b) du mandat de vente prévoit expressément que le vendeur s'engage à signer l'acte de vente aux prix, charges et conditions convenues avec tout acquéreur présenté par l'agence et que s'il refuse de signer l'acte de vente, il devra s'acquitter d'une indemnité forfaitaire correspondant au montant de la commission, soit une indemnité correspondant à 3% du prix de vente (+TVA).

En refusant de signer le compromis de vente, PERSONNE1.) aurait dès lors violé les obligations lui imposées par le contrat conclu entre les parties et serait partant tenu au paiement d'une indemnité de (3% de 720.000.- + TVA à 17% =) 25.272.- euros.

Le contredit introduit par PERSONNE1.) serait par conséquent à rejeter et il y aurait lieu de condamner ce dernier au paiement de la somme de 25.272.- euros tel que retenu dans l'ordonnance conditionnelle de paiement du 12 novembre 2024.

PERSONNE1.) s'oppose formellement à la demande de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Si aux termes de son contredit, PERSONNE1.) contestait encore avoir conclu un quelconque contrat avec l'agence immobilière SOCIETE1.), il indique à l'audience qu'il n'aurait pas compris la teneur du mandat de vente signé en date du 21 septembre 2023 alors que celui-ci aurait été rédigé en langue française, langue qu'il ne maîtriserait pas.

PERSONNE1.) soutient que lorsqu'il a reçu le mandat de vente établi par l'agence immobilière SOCIETE1.) en langue française, il aurait contacté cette dernière afin de solliciter une traduction dudit document. L'agent immobilier lui aurait alors traduit oralement certains termes du mandat de vente. La clause relative aux différentes hypothèses dans lesquelles la commission est due

n'aurait cependant pas été traduite par l'agent immobilier qui se serait limité à indiquer que celle-ci ne serait due qu'en cas de vente de la maison, respectivement en cas de signature d'un compromis de vente. PERSONNE1.) aurait ainsi été convaincu qu'il ne s'engageait à rien aussi longtemps qu'aucun compromis de vente n'était signé et aurait ainsi accepté de signer le mandat de vente.

PERSONNE1.) explique ensuite qu'il n'aurait finalement plus souhaité vendre sa maison pour un prix inférieur à celui indiqué dans le mandat de vente, raison pour laquelle il aurait refusé de signer le compromis de vente qui lui avait été soumis par l'agence immobilière SOCIETE1.). Il précise en outre qu'il serait en litige avec son ex-épouse concernant la répartition du prix de vente, ce qui l'aurait également motivé à ne pas signer le compromis de vente. Il souligne à nouveau qu'il aurait été convaincu, au vu des explications données par l'agent immobilier lors de la signature du mandat de vente, qu'aussi longtemps qu'il ne signait pas de compromis, il ne s'engageait à rien.

Grand aurait dès lors été son étonnement lorsqu'il a reçu la mise en demeure du 3 septembre 2024 dans laquelle l'agence immobilière SOCIETE1.) prétendait avoir droit au paiement de la commission de 3%. Il serait d'ailleurs intéressant de constater que l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait pris le soin de rédiger ladite mise en demeure tant en français, qu'en allemand et polonais.

Cette mise en demeure aurait été contestée par ses soins au motif que l'agence immobilière SOCIETE1.) ne serait pas en droit de réclamer le paiement d'une commission étant donné qu'il n'aurait pas signé le compromis de vente.

A l'audience, PERSONNE1.) précise qu'il est disposé à indemniser l'agence immobilière SOCIETE1.) pour les frais qu'elle a engagés dans le cadre des démarches qu'elle a entreprises. Il propose de régler, par exemple, la somme de 2.000.- euros de ce chef. Le paiement de l'intégralité de la commission ne se justifierait cependant pas au vu du fait que sa maison n'a pas été vendue.

L'agence immobilière SOCIETE1.) refuse la proposition faite par PERSONNE1.) de régler la somme de 2.000.- euros et insiste à voir condamner ce dernier au paiement de la somme de 25.272.- euros. Elle fait valoir que si PERSONNE1.) ne comprenait pas le français, il lui aurait appartenu de solliciter une traduction écrite du mandat de vente avant d'y apposer sa signature. Elle soutient en outre que les dires de PERSONNE1.) ne seraient étayés par aucune pièce probante. PERSONNE1.) n'établirait d'ailleurs aucun élément objectif de nature à justifier son refus de signer le compromis de vente. Au vu des dispositions du contrat conclu entre les parties, il serait partant manifeste qu'il est tenu au paiement de la commission.

Appréciation de la demande

La requête introduite par l'agence immobilière SOCIETE1.) est basée sur l'article 919 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que le juge peut accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable.

L'ordonnance sur requête étant rendue sans débat contradictoire préalable, le contredit a pour effet de soumettre la demande en obtention d'une provision à un débat contradictoire dans le cadre duquel il appartient au juge saisi d'apprécier si les contestations produites par le défendeur sont sérieuses ou non.

L'octroi d'une provision sur base de l'article 919 précité suppose en effet le constat préalable d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée. 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 de l'octroi d'une provision. L'existence d'une contestation sérieuse, qui s'apprécie contradictoirement grâce à la confrontation des arguments des parties, résulte de ce que la défense opposée n'apparaît pas vaine et crée un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation invoquée en demande.

En effet, le juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable et la contestation sérieuse - qui lui interdit de statuer au provisoire et d'accorder une provision - existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est manifestement pas vain, et que dès lors, autrement dit, il existe 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, septième chambre, rôle n° 41272).

En l'occurrence, il résulte des pièces versées en cause par l'agence immobilière SOCIETE1.) que PERSONNE1.) et son ex-épouse PERSONNE3.) ont signé une convention intitulée « *mandat de vente* » aux termes de laquelle ils ont chargé l'agence immobilière SOCIETE1.) de rechercher un acheteur potentiel pour leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.).

Cette convention est rédigée en langue française.

PERSONNE1.) indique ne pas comprendre la langue française et soutient que les termes de la convention ne lui auraient pas été traduits correctement par l'agence immobilière SOCIETE1.), tout en précisant qu'il n'aurait accepté de signer le mandat de vente qu'au vu du fait qu'il aurait été convaincu que la commission de l'agence ne serait due qu'en cas de vente de sa maison.

Il résulte ainsi de l'argumentaire de PERSONNE1.) que celui-ci critique la validité de la convention signée entre les parties pour vice du consentement et plus particulièrement pour cause d'erreur ou de dol.

Conformément à l'article 1110 du Code civil, l'erreur est une cause de nullité de la convention lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. L'article 1116 du Code civil prévoit, quant à lui, que le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles, qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté, étant précisé qu'il est de jurisprudence que la réticence qui consiste à garder volontairement le silence sur un fait que le cocontractant aurait intérêt à connaître peut constituer un dol.

En l'espèce, il est un fait que PERSONNE1.) a dû être assisté d'un interprète à l'audience car il ne maîtrise pas suffisamment les langues officielles du pays. S'il a indiqué comprendre un peu l'allemand, il était formel pour dire qu'il ne parle pas un mot de français.

Contrairement à l'argumentaire de l'agence immobilière SOCIETE1.), les affirmations de PERSONNE1.) quant à ses compétences linguistiques inexistantes en langue française se trouvent corroborées par les éléments du dossier et plus particulièrement par le fait que l'agence immobilière SOCIETE1.) a pris le soin de rédiger sa mise en demeure du 3 septembre 2024 tant en langue française qu'en langue allemande et polonaise. En effet, étant donné que l'agence immobilière SOCIETE1.) a jugé utile de traduire sa mise en demeure, il y a lieu d'admettre qu'elle avait connaissance du fait que PERSONNE1.) ne maîtrise pas suffisamment la langue française pour comprendre la teneur de son courrier en l'absence d'une traduction.

Ainsi, au vu des éléments figurant au dossier, les affirmations de PERSONNE1.) que ses connaissances linguistiques ne lui permettaient pas de saisir le contenu exact de la convention intitulée « *mandat de vente* » ne semblent pas dénuer de tout fondement.

Il convient de rappeler que l'appréciation faite par le juge des référés doit porter exclusivement sur le caractère sérieux des contestations formulées par la partie débitrice. Il n'appartient par contre pas au juge des référés d'examiner le fond du litige pour trancher, après examen approfondi des pièces, les contestations soulevées par la partie débitrice.

Au vu des éléments du dossier qui rendent vraisemblables les difficultés de compréhension invoquées par PERSONNE1.), le juge des référés ne saurait d'ores et déjà écarter comme vaines les contestations formulées par la partie débitrice, mais il appartiendra aux juges du fond et à eux seuls de se prononcer, après un examen détaillé des éléments du dossier, sur la validité de la convention conclue entre les parties et sur laquelle l'agence immobilière SOCIETE1.) base sa demande en paiement.

Les contestations opposées par PERSONNE1.) à la demande en paiement d'une provision sont partant à qualifier de sérieuses. Le contredit est par conséquent à déclarer fondé.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

recevons le contredit en la forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

disons le contredit formé par PERSONNE1.) fondé,

partant, **déclarons** non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement No. OPA 74/2024 B rendue en date du 12 novembre 2024,

laissons les frais et dépens de l'instance à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.