Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00046

Audience publique du mardi dix-huit mars deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-09156 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., 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 ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 15 novembre 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE2.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg et au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

partie demanderesse par reconvention,
comparaissant par Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige, faits et procédure

Le litige a trait au recouvrement judiciaire d'une commission d'agence prétendument redue par PERSONNE1.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « SOCIETE1.) ») en raison de la vente de son appartement situé dans la Résidence « ADRESSE4.) », sise à L-ADRESSE5.), suivant acte notarié de vente n° NUMERO3.) passé en date du DATE1.) pardevant Maître Carlo Goedert, notaire de résidence à ADRESSE3.).

Par exploit d'huissier de justice du 15 novembre 2023, SOCIETE1.) a en effet fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner, sous le visa des articles 1315 et 1184, alinéa 2, du Code civil, sinon sur le fondement de la responsabilité contractuelle, à lui payer le montant de 17.168.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du DATE2.), sinon de la demande en justice, jusqu'à solde ; et sur le fondement de la responsabilité délictuelle, des dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros pour les frais et honoraires d'avocat par elle exposés dans le cadre de la présente procédure, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande en outre la majoration de 3 points du taux d'intérêt légal à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du présent jugement ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, en sus des entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-09156 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée n° 2024TALCH20/00001 du 5 janvier 2024, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction leur impartis pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces.

Maître Christian BOCK a répondu en date du 15 décembre 2023.

Maître Georges KRIEGER a répliqué en date du 22 janvier 2024.

Maître Christian BOCK a dupliqué en date du 1er février 2024.
En application de l'article 222-2, alinéa 6, du Nouveau Code de procédure civile, le juge de la mise en état a ordonné, dans l'intérêt de l'instruction de l'affaire et sur demande motivée des parties, la production de conclusions supplémentaires.

Maître Georges KRIEGER et Maître Christian BOCK ont ainsi conclu en date du 6 juin, respectivement du 21 juin 2024.

Maître Georges KRIEGER et Maître Christian BOCK ont été informés par bulletin du 9 octobre 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 14 novembre 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Suivant bulletin du 31 janvier 2025, l'affaire fut redistribuée à la Ière section du tribunal d'arrondissement.

Conformément à l'article 222-3 de la loi du 15 juillet 2021, portant modification du Nouveau Code de procédure civile, les mandataires des parties ont fait savoir au juge de la mise en état qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire et ont déposé leurs fardes de procédure.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 28 novembre 2024 conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.)

Dans le dernier état de ses conclusions, SOCIETE1.) demande à voir déclarer irrecevables les conclusions de Maître Christian BOCK du 15 décembre 2023 pour avoir été notifiées en violation de l'ordonnance de mise en état simplifiée n° 2024TALCH20/00001 du 5 janvier 2024 et à voir déclarer recevables celles notifiées en date des 22 janvier et 19 février 2024 par son mandataire constitué.

Elle demande ensuite quant au fond, à voir dire que les parties en cause sont liées par un contrat d'entreprise par lequel PERSONNE1.) l'a chargée de chercher et trouver des acquéreurs intéressés à l'achat de son bien immobilier au prix de 849.000.- euros moyennant une rémunération égale à 2 % du prix de vente réalisé ; que ce contrat a été conclu par l'intermédiaire de PERSONNE2.) ayant agi en tant que mandataire, sinon en tant que mandataire apparent de PERSONNE1.) ; que SOCIETE1.) a rempli sa mission en trouvant les acquéreurs PERSONNE3.) et en les présentant à PERSONNE1.) ; que ce dernier n'a pourtant pas réglé la rémunération telle que convenue entre parties à SOCIETE1.) et qu'il n'y a pas lieu de réduire ladite rémunération à hauteur de 12.500.- euros, sinon de « *11.5100 €* ».

Elle demande partant à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 17.168.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du DATE2.), sinon de la demande en justice, jusqu'à solde ainsi que le montant de 5.800.- euros à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde, outre la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à partir de la signification du présent jugement.

Elle demande finalement à voir débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses prétentions reconventionnelles.

En se prévalant tout d'abord de l'article 222-2 du Nouveau Code de procédure civile, SOCIETE1.) fait valoir qu'il incombe au défendeur de notifier ses premières conclusions en réponse dans un délai légal de 3 mois à compter du jour de l'ordonnance de mise en état simplifiée. En l'espèce, l'ordonnance de mise en état simplifiée n° 2024TALCH20/00001 a été rendue le 5 janvier 2024, de sorte que le mandataire constitué pour PERSONNE1.) avait l'obligation, sous peine de forclusion, de notifier ses conclusions entre le 6 janvier et le 6 avril 2024 au plus tard. Or, force est de constater que Maître Christian BOCK a notifié ses conclusions en date du 15 décembre 2023, autrement dit avant l'ordonnance précitée ayant précisément pour objet de fixer les délais impartis aux mandataires pour conclure. Les conclusions du 15 décembre 2023 auraient ainsi été notifiées en violation des dispositions légales du Nouveau Code de procédure civile. Dans la mesure où Maître Christian BOCK ne saurait s'attribuer le pouvoir de fixer les délais d'instruction en lieu et place du juge, ses conclusions du 15 décembre 2023 seraient à déclarer irrecevables, irrégulières et contraires à la loi. Par conséquent, il y aurait lieu de qualifier les conclusions notifiées en date du 1er février 2024 par Maître Christian BOCK de conclusions en « *réponse* » et celles notifiées le 22 janvier, respectivement le 19 février 2024 par le mandataire constitué pour SOCIETE1.) de conclusions en « *réplique* » au sens de l'article 222-2 (2) du Nouveau Code de procédure civile et de l'ordonnance de mise en état simplifiée n° 2024TALCH20/00001 du 5 janvier 2024.

SOCIETE1.) expose ensuite, en faits, qu'au courant du mois de novembre 2022, elle aurait été mandatée par PERSONNE1.) aux fins de chercher et trouver de potentiels acquéreurs intéressés à l'achat de son appartement situé dans la Résidence

« ADRESSE4.) » à ADRESSE3.) pour le prix de 849.000.- euros et moyennant une rémunération de 2 % du prix de vente réalisé.

En effet, en contrepartie de cette mission ainsi convenue, SOCIETE1.) aurait dans un premier temps proposé de fixer sa rémunération à hauteur de 2,25 % avant que les parties ne se mettent finalement d'accord sur une rémunération à hauteur de 2 % telle que contre-proposée par PERSONNE1.).

Immédiatement après la conclusion du contrat d'entreprise, SOCIETE1.) aurait entrepris toutes les diligences nécessaires en vue de remplir sa mission : réalisation de photographies professionnelles du bien offert à la vente ; rédaction d'une annonce immobilière diffusée non seulement sur son site internet, mais également sur les réseaux sociaux et SOCIETE3.) ; gestion des courriers et appels téléphoniques émanant d'amateurs intéressés et organisation de plusieurs visites du bien, en particulier avec le couple PERSONNE3.).

Sur ce point, SOCIETE1.) précise en effet avoir fait visiter l'appartement appartenant à PERSONNE1.) au couple PERSONNE3.) en date du DATE0.).

Vivement intéressé par celui-ci, le couple aurait demandé à pouvoir le revisiter ensemble avec des membres de la famille. Comprenant alors que la vente avec ces personnes allait se concrétiser, PERSONNE1.) aurait annoncé à SOCIETE1.) par message du DATE3.), soit à peine deux jours après avoir rencontré le couple PERSONNE3.) par l'intermédiaire de celle-ci, qu'il se chargerait dorénavant lui-même de la vente de son appartement.

SOCIETE1.) explique ensuite avoir appris que par acte notarié de vente n° NUMERO3.) passé en date du DATE1.) pardevant Maître Carlo Goedert, notaire de résidence à ADRESSE3.), PERSONNE1.) a vendu son appartement au couple PERSONNE3.) au prix de 740.000.- euros.

Considérant à bon droit avoir rempli sa mission, SOCIETE1.) aurait partant émis une facture d'un montant de 17.168.- euros (2 % x 740.000 + TVA en vigueur) le DATE4.) à l'attention de PERSONNE1.), laquelle serait restée impayée.

Suivant courrier d'avocat du DATE2.), SOCIETE1.) aurait donc mis en demeure PERSONNE1.) de régler le prédit montant dans un délai de 8 jours sous peine de poursuites judiciaires, courrier en réponse duquel PERSONNE1.) aurait fait savoir qu'il ne réserverait aucune suite favorable ni à la facture du DATE4.), ni à la mise en demeure du DATE2.), ce, sous prétexte que SOCIETE1.) n'aurait « *strictement rien à voir avec la vente de son appartement* », de sorte qu'elle n'aurait eu d'autre choix que de procéder par voie judiciaire.

En ce qui concerne les moyens en fait avancés par PERSONNE1.), SOCIETE1.) conteste que PERSONNE2.) ne soit qu'une « *simple connaissance* » de PERSONNE1.) alors qu'au contraire, ceux-ci formeraient un couple vivant ensemble. Il serait en outre

incontestable en l'espèce que PERSONNE2.) ait servi d'intermédiaire entre son compagnon de vie et SOCIETE1.) : elle se serait en effet entretenue personnellement et à plusieurs reprises avec PERSONNE1.) au sujet de la mise en vente de son appartement et lors de ces discussions, elle aurait recueilli des informations telles que le prix de vente à annoncer et la rémunération accordée en faveur de SOCIETE1.), informations qu'elle aurait ensuite continuées à cette dernière qui les aurait acceptées. Ces éléments résulteraient à suffisance de cause des messages échangés entre PERSONNE2.) et SOCIETE1.).

Il serait ensuite important de souligner que l'intervention de PERSONNE2.) dans la genèse du lien contractuel entre les parties litigantes aurait été tel que dès le lendemain, l'échange se serait directement fait entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.). Ce serait ainsi qu'en date du DATE5.), SOCIETE1.) se serait adressée à PERSONNE1.) comme suit :

« *Moien PERSONNE1.), mir komme muer um 16h bei dech lanscht fir Fotoen ze machen. Schéinen Owend a bis Muer. SOCIETE1.)* ».

Message auquel PERSONNE1.) aurait répondu : « *Super an der reih Merci* ».

Par la suite, ce dernier aurait encore écrit à SOCIETE1.) ce qui suit :

« *Salu PERSONNE4.) haat geschter Reklamm fir mein Appart op MEDIA1.) gesin hued gudd ausgesinn, wollt rem eng Keier nofroen wei et ausgeseit… Sin froen rakomm? Klicks op SOCIETE3.)?* »

Les parties se seraient ainsi tenues mutuellement informées de l'exécution du contrat.

À supposer même que PERSONNE1.) ait également fait une annonce sur SOCIETE3.), toujours est-il que SOCIETE1.) aurait diffusé sur son site internet ainsi que sur SOCIETE3.) une annonce immobilière que PERSONNE1.) aurait d'ailleurs personnellement relayée sur sa page MEDIA2.).

La question de la rémunération en faveur de SOCIETE1.) aurait été discutée et convenue entre parties, tant dans son principe que dans son *quantum* : elle aurait été fixée, après négociation, à 2 % du prix de vente.

Aussi, il ne ferait nul doute que l'agence aurait joué un rôle réel et déterminant dans la réalisation de la vente entre PERSONNE1.) et le couple PERSONNE3.) en ce que ce serait lors de la visite des lieux par elle organisée que les parties se seraient rencontrées.

En droit, SOCIETE1.) constate que PERSONNE1.) développe sur plusieurs pages l'absence de relation contractuelle entre cette première et PERSONNE2.). Or, dans le cadre du présent litige, SOCIETE1.) ne prétend pas avoir une relation contractuelle avec PERSONNE2.) en ce qui concerne le bien appartenant à PERSONNE1.). L'assignation civile du 15 novembre 2023 ne serait d'ailleurs pas dirigée à l'encontre de cette dernière

mais bien de PERSONNE1.). L'argumentation adverse telle que développée sur ce point serait donc sans intérêt aucun dans le cadre de la présente procédure.

L'existence d'une relation contractuelle, et plus particulièrement d'un contrat d'entreprise entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.) serait en revanche incontestable en l'espèce et serait clairement établie sur base des message écrits envoyés par PERSONNE1.) personnellement et par PERSONNE2.), représentant et s'exprimant pour le compte de celui-ci.

SOCIETE1.) se prévaut en effet de l'existence d'un mandat entre PERSONNE1.) et sa compagne par lequel il lui aurait consenti le pouvoir de conclure un contrat d'entreprise avec celle-ci en son nom et pour son compte, ce qui serait rapporté par la correspondance écrite échangée entre PERSONNE2.) et SOCIETE1.). À plusieurs reprises, celle-ci aurait en effet précisé recueillir des instructions auprès de son compagnon avant de les communiquer à SOCIETE1.). Pour mémoire, en date du jeudi DATE6.), SOCIETE1.) aurait proposé à PERSONNE2.) d'annoncer le bien appartenant à PERSONNE1.) au prix de 849.000.- euros moyennant une commission d'agence fixée à 2,25 %. Le même jour, PERSONNE2.) aurait indiqué à SOCIETE1.) qu'elle reviendrait vers elle en début de semaine prochaine après en avoir discuté avec PERSONNE5.). Le mardi DATE7.), sur question de SOCIETE1.) : « *Ech wollt just e mol nofroen ob's de mat dengem frend geschwuat haas ?* », PERSONNE2.) aurait répliqué comme suit : « *Hallo Aah wollt eer den moien nach schreiwen an dunn erem vergies sin eng katastroph doranner. Majo krut en sou gudd wei iwerried. Gett just nach e klengen Probleem wengs dem prozent… hien huet gefroot ob en net och 2 % kinnt kreien?* ». SOCIETE1.) aurait alors répondu : « *Okay, daje alt !* ». Le contrat d'entreprise se serait donc formé à cet instant entre SOCIETE1.) et PERSONNE1.) par l'intermédiaire de PERSONNE2.) intervenant comme mandataire de ce dernier. Dès le lendemain, le mercredi DATE5.), l'échange se serait fait directement entre les parties litigantes. Le contrat d'entreprise n'aurait alors jamais été remis en question ce qui prouverait que PERSONNE1.) aurait effectivement donné mandat à sa compagne de conclure ledit contrat avec SOCIETE1.) en son nom et pour son compte.

En ordre subsidiaire, SOCIETE1.) invoque la théorie du mandat apparent. En se basant sur plusieurs jurisprudences rendues en la matière, elle estime que les conditions d'application de la prédite théorie seraient données en l'espèce. Au vu des messages échangés, il serait établi que PERSONNE2.), compagne de vie de PERSONNE1.), se serait comportée en fait comme un mandataire. Pour rappel, elle aurait expliqué à SOCIETE1.) qu'elle allait requérir les instructions de PERSONNE1.) sur les éléments essentiels du contrat d'entreprise, à savoir la mise en vente de l'objet, le prix de vente et le taux de rémunération revenant à SOCIETE1.). Après avoir transmis ces éléments à SOCIETE1.), celle-ci y aurait marqué son accord. À la date du DATE7.), SOCIETE1.) aurait eu des raisons légitimes pour ne pas mettre en doute la réalité des pouvoirs du mandataire apparent PERSONNE2.). À cette apparence de mandat s'ajouterait sa bonne foi alors qu'au vu de la teneur des messages échangés, elle aurait légitimement pu croire à la réalité et à l'étendue des pouvoirs de PERSONNE2.).

Sur base des considérations qui précèdent, il y aurait lieu de dire que les parties litigantes sont liées par un contrat d'entreprise conclu par l'intermédiaire de PERSONNE2.) en tant que mandataire, sinon en tant que mandataire apparent de PERSONNE1.).

Pour s'opposer à l'application de la théorie du mandat apparent, PERSONNE1.) se réfère à un arrêt civil n° 172/17 rendu en date du 18 octobre 2017 en considérant que l'affaire ayant abouti à cette décision serait similaire à celle dont s'agit.

Or, tel ne serait pas le cas alors que le présent cas d'espèce ne viserait pas une société en liquidation, ni un liquidateur, ni un avocat intervenant pour le compte d'un liquidateur. L'envergure de la transaction ne serait de plus pas la même dans la mesure où le prix de vente, respectivement la commission d'agence litigieuse sont bien inférieurs à 3.500.000.- euros, respectivement à 105.000.- euros. La jurisprudence ainsi citée par PERSONNE1.) ne serait pas de nature à écarter la théorie du mandat apparent telle qu'avancée par SOCIETE1.).

En ce qui concerne ensuite le moyen adverse selon lequel il ne serait pas établi que le gérant PERSONNE6.) de SOCIETE1.) aurait effectivement voulu engager celle-ci dans le cadre du contrat conclu avec PERSONNE1.), ce moyen serait à déclarer irrecevable pour défaut de qualité et/ou d'intérêt en ce que seule SOCIETE1.), respectivement le gérant ayant qualité et/ou intérêt pour ce faire. Or en l'occurrence, ni SOCIETE1.), ni ses gérants ne soulèveraient un tel moyen, alors que tous deux considèrent que SOCIETE1.) est valablement engagée vis-à-vis de PERSONNE1.). Ce dernier resterait en outre en défaut d'établir que le contrat litigieux aurait dû être signé par deux gérants pour être valable et engager la société. Pour autant que de besoin, SOCIETE1.) déclare que le gérant PERSONNE6.) aurait ratifié le contrat litigieux. Force serait d'ailleurs de constater que SOCIETE1.) a émis une facture et introduit la présente procédure, de sorte qu'il ne ferait nul doute qu'elle se considère comme étant valablement engagée vis-à-vis de PERSONNE1.).

S'agissant du caractère essentiel et déterminant de l'intervention de SOCIETE1.) dans le cadre de la vente du bien appartenant à PERSONNE1.), SOCIETE1.) fait valoir que la preuve de cette intervention ressortirait elle aussi de toute la correspondance échangée non seulement entre elle et le couple PERSONNE3.) mais aussi entre elle et PERSONNE1.). Le fait que ce dernier ait tenté de vendre par lui-même son bien à travers MEDIA2.) ou SOCIETE3.) et par le biais d'une autre agence immobilière n'énerverait en rien le fait que SOCIETE1.) aurait effectivement servi d'intermédiaire entre le vendeur PERSONNE1.) et les acquéreurs PERSONNE3.). Ce serait bien SOCIETE1.) qui aurait trouvé ces acquéreurs, leur aurait fait visiter le bien et les aurait présentés au vendeur. Dans la mesure où il serait constant en cause que PERSONNE1.) a cédé son bien aux acquéreurs précités, l'intervention de SOCIETE1.) aurait été essentielle et déterminante en l'espèce.

SOCIETE1.) considère ainsi avoir parfaitement rempli sa mission sans commettre aucun manquement contractuel. Elle aurait annoncé le bien au prix voulu par PERSONNE1.), alors que les parties auraient su qu'il était élevé au vu de l'état du marché de l'époque ;

elle aurait ensuite fait appel aux services d'un photographe professionnel pour présenter au mieux le bien au grand public et pris en charge le coût y afférent ; elle aurait rédigé l'annonce immobilière qui aurait d'ailleurs été reprise par PERSONNE1.) sur ses réseaux sociaux ; elle aurait ensuite diffusé l'annonce par tous moyens ; trouvé les acquéreurs PERSONNE3.) ; organisé plusieurs visites des lieux et présenté ceux-ci au vendeur avant de négocier la vente avec eux.

Les prestations de l'agence seraient ainsi réelles et auraient de surcroît été efficaces en ce qu'elles auraient abouti à la vente.

Tous les devoirs accomplis par SOCIETE1.), outre ses dépenses, justifieraient partant le droit au paiement de sa commission.

PERSONNE1.) en revanche, aurait violé le contrat d'entreprise conclu entre parties en ne respectant pas son obligation de bonne foi et surtout de paiement et en prétendant de façon mensongère que SOCIETE1.) n'aurait rien à voir avec la vente de son appartement.

Eu égard aux considérations qui précèdent, il y aurait lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) et de condamner PERSONNE1.) au paiement du montant de 17.168.- euros (2 % x 740.000 + TVA de 16 %) sur base des articles 1315 et 1184, alinéa 2, du Code civil, sinon sur celle de la responsabilité contractuelle, avec les intérêts légaux à partir du DATE2.), sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Contrairement aux assertions adverses, il serait établi en cause que PERSONNE1.) aurait marqué son accord pour rémunérer l'agence à hauteur de 2 % du prix de vente réalisé. S'il est vrai qu'après que ce dernier ait indiqué en date du DATE3.) qu'il voulait s'occuper seul de la vente de son appartement, SOCIETE1.) lui a effectivement proposé le paiement d'une commission réduite à 12.500.- euros, toujours est-il que PERSONNE1.) n'aurait pas accepté cette proposition d'arrangement. SOCIETE1.) aurait dès lors établi sa facture sur base du seul et unique accord convenu entre parties et portant sur une rémunération égale à 2 % du prix de vente réalisé. En établissant sa facture, SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait renoncé à sa proposition formulée le DATE3.). À la réception de la facture, PERSONNE1.) n'aurait d'ailleurs pas demandé à la voir réduire à 12.500.- euros mais se serait contenté de contester en bloc la facture en avançant l'absence d'intervention de SOCIETE1.) dans la vente de son bien. PERSONNE1.) ne saurait par conséquent prétendre que la rémunération convenue entre parties se serait élevée à 12.500.- euros, respectivement à 11.000.- euros, de sorte que son moyen tendant en ce sens serait à rejeter.

SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de dommages et intérêts sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à hauteur de 5.800.- euros pour les frais et honoraires d'avocat par elle déboursés dans le cadre de la présente procédure. Elle rappelle sur ce point que PERSONNE1.) aurait commis plusieurs fautes, dont les deux suivantes : en prétendant avec une mauvaise foi sans pareille qu'elle n'aurait rien à voir avec la transaction immobilière du DATE1.), alors que

ce serait bien elle et elle seule qui aurait trouvé les acquéreurs et en refusant de lui payer la rémunération convenue entre parties à laquelle elle aurait pourtant droit. Confrontée à ces comportements fautifs, SOCIETE1.) n'aurait eu d'autre choix que d'agir en justice pour faire valoir ses droits.

Dans ce contexte, elle aurait été contrainte de recourir aux services d'un avocat et les frais en résultant tels que par elle supportés constitueraient partant un préjudice matériel qu'il incomberait à PERSONNE1.) d'indemniser. Le lien causal entre les fautes commises par PERSONNE1.) et le préjudice subi par SOCIETE1.) serait pareillement évident alors que si ce dernier avait honoré la facture litigieuse, SOCIETE1.) n'aurait pas eu besoin d'agir en justice. Les conditions requises pour engager la responsabilité délictuelle de PERSONNE1.) étant réunies en l'espèce, il y aurait lieu de condamner ce dernier au paiement du montant de 5.800.- euros.

En ce qui concerne finalement la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à se voir lui aussi allouer le montant de 5.000.- euros à titre de dommages et intérêts subis pour les frais et honoraires d'avocat engagés, SOCIETE1.) la conteste tant en principe qu'en *quantum*. À défaut pour PERSONNE1.) d'établir la moindre faute dans le chef de SOCIETE1.) ainsi qu'un préjudice subi qui serait en lien causal avec la faute prétendument commise par cette dernière, il ne saurait prospérer dans sa demande. SOCIETE1.) rappelle sur ce point que l'assignation civile par elle introduite ne serait pas intempestive mais serait intervenue après l'exécution de ses obligations contractuelles, l'établissement d'une facture non honorée et une mise en demeure restée infructueuse, de sorte que PERSONNE1.) serait à débouter de sa demande reconventionnelle.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande à voir déclarer les conclusions adverses ainsi que l'intégralité des demandes y formulées irrecevables, sinon non fondées et à titre reconventionnel, à voir condamner SOCIETE1.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur d'un montant de 5.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil pour les frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre de la présente procédure, en sus d'une indemnité de procédure de l'ordre de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et des entiers frais et dépens de l'instance.

Au soutien de ses conclusions, PERSONNE1.) soulève tout d'abord qu'en application des articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile, les conclusions en réplique du 22 janvier 2024 du mandataire constitué pour SOCIETE1.) seraient à déclarer irrecevables pour avoir été notifiées plus d'un mois après celles en réponse notifiées le 15 décembre 2023 par son mandataire constitué. Face aux moyens développés sur ce point par SOCIETE1.), PERSONNE1.) rétorque que les dispositions édictées à l'article 222-2 du Nouveau Code de procédure civile auraient pour objectif de punir une partie qui, dans un but purement dilatoire, essayerait de gagner du temps dans le cadre d'une procédure. Suivre l'argumentaire de SOCIETE1.) serait purement absurde.

En effet, Maître Christian BOCK, après avoir réceptionné l'échéancier de distribution émis par le tribunal, aurait pris la décision de notifier ses conclusions à SOCIETE1.) et de les déposer au greffe. Le tribunal aurait donc été en possession de ses conclusions au moment de l'émission de son ordonnance de mise en état simplifiée.

Quant au fond, PERSONNE1.) conteste la version des faits telle que présentée par SOCIETE1.).

Il expose sur ce point avoir pendant longtemps essayé de vendre son appartement situé dans la Résidence « ADRESSE4.) » à ADRESSE3.) et l'avoir mis en vente à partir du mois de DATE8.).

À cette époque, PERSONNE4.) de SOCIETE1.), en voyant une copie de l'annonce de l'appartement de PERSONNE1.) relayée sur la page MEDIA2.) de PERSONNE2.), aurait contacté cette dernière par message privé.

Avant tout autre progrès en cause, il serait important de souligner à cet égard que PERSONNE2.) ne serait qu'une simple connaissance de PERSONNE1.), respectivement qu'elle n'aurait aucun lien familial et ne serait lié juridiquement d'une quelconque manière à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) déclare ensuite qu'à aucun moment, PERSONNE2.) aurait reçu le moindre mandat et/ou autorisation de sa part afin de négocier à son nom et pour son compte les modalités de la vente de son appartement.

Dans un premier temps, PERSONNE2.) aurait informé PERSONNE4.) que PERSONNE1.) ne voudrait pas louer mais bien vendre son appartement. Après insistance de ce premier, PERSONNE2.) lui aurait expliqué que le prix minimal requis, afin de ne pas vendre à perte, serait de 825.000.- euros. Par message privé du DATE9.), toujours adressé à PERSONNE2.), PERSONNE4.), aurait indiqué que « […] *mee ech denken dat mir daat appartement an 4-6 wochen verkaaf hunn* […]. », que le prix annoncé par PERSONNE1.) sur MEDIA2.) serait intéressant et qu'il lancerait ainsi une annonce pour le prix de 849.000.- euros.

PERSONNE1.) fait valoir que ces discussions auraient été menées exclusivement entre PERSONNE2.), partie tierce au présent litige, et la demanderesse. Force serait de constater qu'à aucun moment, PERSONNE4.) ou un autre intervenant de SOCIETE1.) n'aurait discuté du moindre élément contractuel avec PERSONNE1.), malgré le fait qu'il était le seul et unique propriétaire, partant vendeur de l'appartement litigieux.

Il n'aurait jamais été question d'une quelconque rémunération pour un quelconque service rendu, ni en son principe, ni en son *quantum*. Aucun contrat de mandat ou d'entreprise ou devis ou autre n'aurait en effet jamais été expressément signé entre les parties litigantes.

À cela s'ajouterait que le premier message adressé à PERSONNE2.) aurait été envoyé par PERSONNE4.) en son nom personnel par le biais de son numéro privé et sans indication aucune que les échanges se seraient faits au nom de SOCIETE1.).

Il serait également important de préciser que même avant l'intervention de SOCIETE1.), PERSONNE1.) avait d'ores et déjà annoncé la vente de son appartement sur SOCIETE3.).

Après avoir effectué de nombreuses tentatives personnelles infructueuses pour vendre son bien, ainsi que par le biais d'autres agences immobilières, il aurait finalement réussi à le vendre par ses propres moyens par acte authentique daté du DATE1.) à PERSONNE3.) pour le montant de 740.000.- euros et ce grâce à une annonce qu'il avait lui-même publiée sur le site SOCIETE4.).

Ce serait partant à tort que SOCIETE1.) prétendrait avoir joué activement un rôle réel, essentiel et déterminant dans la réalisation de la vente entre PERSONNE1.) et le couple PERSONNE3.).

En droit, PERSONNE1.) fait valoir que SOCIETE1.) resterait en défaut de prouver la moindre relation contractuelle entre parties. Elle ne verserait ni un contrat de mandat, ni un contrat d'entreprise ni une quelconque autre convention écrite signée entre parties déterminant l'objet ou le prix d'une quelconque prestation de service. Elle allèguerait de façon purement gratuite que PERSONNE1.) l'aurait chargée « *de vendre les droits et biens immobiliers dont il était propriétaire à ADRESSE3.), au prix de 849.000.-€, moyennant une rémunération de 2% du prix de vente réalisé*. », sans le moindre élément probant à l'appui.

Si l'on ne peut nier qu'une conversation de ce genre a effectivement eu lieu entre PERSONNE4.) et PERSONNE2.), PERSONNE1.) rappelle cependant qu'aucune négociation n'aurait jamais eu lieu directement entre lui et SOCIETE1.), parties en cause dans le cadre de la présente procédure.

SOCIETE1.) prétendrait que le prétendu contrat aurait été conclu par l'intermédiaire de PERSONNE2.), laquelle, à son tour, aurait dû être régulièrement mandatée à cet effet par PERSONNE1.), ce qui ne serait manifestement pas le cas en l'espèce. En application des règles en matière de preuve, il appartiendrait pourtant à SOCIETE1.) de rapporter la preuve de ces deux rapports juridiques, à savoir d'une part celle d'un mandat conféré par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) de donner l'immeuble en vente à SOCIETE1.) dans les conditions et suivant les dispositions avancées par cette dernière et d'autre part celle d'un contrat d'agent immobilier conclu par PERSONNE2.) pour le compte de PERSONNE1.) au profit de SOCIETE1.).

S'agissant du premier rapport juridique, à savoir le contrat de mandat, PERSONNE1.) fait valoir qu'aux termes de l'article 1341 du Code civil, au vu de sa valeur, la preuve de celui-ci doit être prouvé par écrit et tel ne serait pas le cas en l'espèce.

Il ne découlerait d'aucun écrit entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que ce premier ait chargé cette dernière de conclure un contrat d'agent immobilier prévoyant la vente de son appartement au prix de 849.000.- euros et une commission de 2 % au profit de SOCIETE1.).

Ce rapport juridique ne serait pas davantage établi par le fait que PERSONNE1.) ait été d'accord que PERSONNE4.) se rende chez lui ou publie des photographies de son bien sur SOCIETE3.). PERSONNE1.) conteste également l'ensemble des moyens développés par SOCIETE1.) en ce qui concerne la théorie du mandat apparent.

Il invoque sur ce point un arrêt n° 172/17-II-CIV rendu en date du 18 octobre 2017 par la Cour d'appel dans une espèce similaire et fait valoir qu'en considération de la qualité de professionnel de l'immobilier et de l'envergure de la transaction envisagée, il aurait appartenu à SOCIETE1.) de se procurer un écrit de la part du propriétaire du bien qu'elle voulait mettre en vente ou du moins vérifier les pouvoirs d'agir dans le chef de PERSONNE2.). En l'absence de preuve du mandat conféré par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) de contracter avec SOCIETE1.), la demande de cette dernière serait purement et simplement à rejeter.

S'agissant ensuite du second rapport juridique, à savoir le contrat d'agent immobilier, PERSONNE1.) déclare qu'il serait important de soulever que SOCIETE1.) reconnaîtrait expressément l'inexistence de toute relation contractuelle entre elle et PERSONNE2.). Or, pour appuyer sa demande en condamnation, SOCIETE1.) verserait pourtant plus d'échanges avec PERSONNE2.) qu'avec PERSONNE1.) et fonderait d'ailleurs l'existence d'une prétendue relation contractuelle entre parties sur base d'un échange privé entre PERSONNE2.) et PERSONNE4.), soit deux parties différentes de celles figurant dans la présente procédure. Il conviendrait en outre de retenir qu'à défaut de relation contractuelle entre SOCIETE1.) et PERSONNE2.), il ne pourrait pareillement y avoir de relation contractuelle entre celle-ci et PERSONNE1.). En tout état de cause, les conditions élémentaires pour la conclusion d'un contrat, tel un accord éclairé et non équivoque sur l'objet et le prix et la signature d'un document reprenant ces éléments feraient entièrement défaut en l'espèce. PERSONNE1.) fait de plus valoir que la signature d'une convention serait obligatoire sur base de l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, toujours en vigueur pour ne jamais avoir été abrogé officiellement.

Il affirme ensuite qu'il n'y aurait jamais eu consentement de la part de PERSONNE2.) à l'égard de SOCIETE1.) conformément à l'article 1108 du Code civil.
PERSONNE1.) conteste par ailleurs la capacité de PERSONNE4.) à engager SOCIETE1.).

En effet, l'article 11, alinéa 3, de l'acte de constitution du DATE10.) dispose que « [l]*a société sera engagée, en toutes circonstances, vis-à-vis des tiers soit par la signature du gérant unique, soit en cas de pluralité de gérants, par la signature conjointe de deux gérants.* »

En l'espèce, il résulte de l'assemblée générale extraordinaire tenue lors de la création de SOCIETE1.) que non seulement PERSONNE4.) mais aussi PERSONNE6.) ont été nommés gérants. En l'occurrence, il n'existerait aucune pièce prouvant que ce dernier ait voulu engager SOCIETE1.) dans le cadre de la présente affaire, de sorte qu'il y aurait lieu de conclure que PERSONNE4.) n'avait pas le pouvoir d'engager seul SOCIETE1.). Il s'ensuit qu'aucune relation contractuelle entre PERSONNE1.) et cette dernière n'aurait dès lors pu s'établir valablement.

À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal venait à conclure que les parties en cause sont liées par un contrat d'entreprise, PERSONNE1.) demande à voir dire que l'intervention de SOCIETE1.) n'a été ni essentielle, ni déterminante dans le cadre de la vente de son appartement.

PERSONNE1.) précise sur ce point que son bien avait été annoncé et proposé par d'autres intermédiaires, notamment par lui-même sur MEDIA2.) ainsi que par ses amis et l'agence immobilière SOCIETE5.). Même avant l'intervention de SOCIETE1.), son appartement était annoncé sur SOCIETE3.). Ce ne serait qu'au courant du mois de DATE11.), soit plusieurs semaines après son message du DATE3.) disant qu'il se chargerait dorénavant lui-même de la vente de son appartement, que les négociations avec le couple PERSONNE3.) se seraient approfondies, respectivement concrétisées.

À cet instant, PERSONNE1.) aurait d'ailleurs remarqué que SOCIETE1.) ne leur aurait pas indiqué toute la vérité et omis en outre de leur transmettre des informations importantes pour la conclusion du contrat.

Il explique ensuite que la vente aurait finalement eu lieu sans aucune intervention de la part de SOCIETE1.), laquelle aurait d'ailleurs empêché une vente rapide du bien en publiant l'objet à un prix trop élevé compte tenu de l'état du marché de l'époque.

À titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) soulève le principe d'exception d'inexécution en faisant valoir que dans le cadre de sa mission, tout agent immobilier est tenu à une obligation d'assistance, de conseil et d'information. Or en l'espèce, SOCIETE1.) aurait manifestement manqué à cette obligation. Elle aurait en effet proposé, lors d'un échange de messages avec PERSONNE2.), de vendre l'appartement litigieux au prix de 849.000.- euros tout en connaissant, en sa qualité de professionnel dans le milieu de l'immobilier, la saturation du marché à l'époque.

En sus de cela, elle aurait indiqué de façon grotesque et surréaliste pouvoir vendre le bien endéans un délai de 4-6 semaines à un prix plus de 100.000.- euros supérieur au prix de vente finalement réalisé. De plus, PERSONNE4.) n'aurait pas communiqué de manière transparente avec PERSONNE1.) en ce qui concerne les offres émises par le couple PERSONNE3.) alors qu'il aurait pris l'initiative de rejeter, sans concertation préalable aucune avec PERSONNE1.), l'offre émise à hauteur du montant de 746.000.- euros.

En sachant que l'appartement a finalement été vendu pour le montant de 740.000.- euros, le comportement fautif de SOCIETE1.) dans le cadre de l'exécution de ses obligations s'avèrerait indubitable, justifiant le non-paiement d'une quelconque rémunération. Ce ne serait que par la suite et en présence de discussions honnêtes et transparentes que la vente aurait finalement abouti avec le couple PERSONNE3.).

À titre encore plus subsidiaire, PERSONNE1.) soulève l'absence de détermination du prix. Pour rappel, il ne résulterait d'aucun élément objectif du dossier que PERSONNE1.) ait marqué son accord avec le paiement d'une rémunération de 2 % sur le prix de vente réalisé. L'accord convenu entre PERSONNE2.) et SOCIETE1.) aurait en outre été fixé en relation avec un prix de vente initialement prévu à hauteur de 849.000.- euros et non pas de 740.000.- euros. Il serait aussi important de relever que SOCIETE1.) fonde son argumentation sur base des dispositions d'un contrat d'entreprise. Or, un entrepreneur se fait rémunérer pour ses prestations de service sur base de conditions générales ou d'un taux horaire ou un autre critère spécifique. En l'espèce, SOCIETE1.) resterait cependant en défaut de prouver combien de temps elle aurait travaillé sur le dossier, quels services concrets elle aurait précisément effectué et/ou combien de frais elle aurait déboursé le cas échéant. PERSONNE1.) conteste par conséquent le *quantum* de la demande adverse pour ne reposer sur aucun critère déterminable. D'ailleurs, dans son dernier message adressé à PERSONNE1.), PERSONNE4.) aurait indiqué ce qui suit : « *Du bezills mir anplatz 17.000€ einfach 12.500€ an dann hues de dein appartement dest woch verkaf. Ech sinn dann bei manner wei 1,5%.* » Force serait de constater que même cette indication serait trompeuse alors que 1,5 % de 740.000.- euros s'élèverait à 11.100.- euros et non à 12.500.- euros.

En tout état de cause, si le tribunal venait à la conclusion que PERSONNE1.) était à condamner à un quelconque montant, celui-ci ne pourrait dépasser 11.100.- euros, sinon 12.500.- euros.

En ce qui concerne finalement la demande en obtention de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés par SOCIETE1.), PERSONNE1.) rétorque que celle-ci resterait en défaut de rapporter la preuve de la moindre erreur dans le chef de ce dernier qui justifierait la réparation d'un prétendu préjudice. À cela s'ajouterait que les pièces versées aux débats sur ce point contiendraient des listes de prestations, sans indication du temps et du taux horaire y appliqué.

Il serait par ailleurs de jurisprudence constante que seules des factures finales pourraient faire l'objet d'une réclamation, de sorte que les demandes de provisions telles que produites aux débats ne seraient pas à prendre en considération.

PERSONNE1.) demande lui aussi à titre reconventionnel la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 5.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, pour les frais et honoraires d'avocat par lui exposés dans le cadre du présent litige. Le ministère d'avocat étant obligatoire en la matière, PERSONNE1.) n'aurait en effet eu d'autre choix que de recourir aux services d'un avoué afin d'assurer sa défense.

Le préjudice par lui subi résulterait de l'assignation intempestive dirigée à son encontre pour obtenir une rémunération manifestement indue. Le comportement de SOCIETE1.) ayant mené au présent litige s'analyserait comme une faute au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil et serait en lien causal direct avec le dommage souffert par PERSONNE1.), de sorte qu'il y aurait lieu de faire droit à cette demande.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à l'incident soulevé par rapport aux conclusions notifiées en date du 15 décembre 2023 par Maître Christian BLOCK

La loi du 15 juillet 2021 portant modification du Nouveau Code de procédure civile, du Code du travail, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, de la loi modifiée du 7 mars 1980 sur l'organisation judiciaire, de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale, a été publiée au Mémorial A le 19 juillet 2021 et est entrée en vigueur le 16 septembre 2021 – à l'exclusion de certaines dispositions qui sont déjà entrées en vigueur le 23 juillet 2021.

Cette loi apporte des modifications procédurales fondamentales ayant essentiellement pour objectif de faciliter l'accès du justiciable à la justice et de lui garantir une procédure judiciaire plus efficace et plus rapide.

Les modifications procédurales apportées sont donc supposées renforcer l'efficacité judiciaire et accélérer le règlement des litiges.

La loi a principalement pour vocation d'évacuer plus rapidement les affaires à plus faibles enjeux financiers, notamment par l'augmentation du taux de compétence *ratione valoris* des tribunaux de paix, par l'instauration de la procédure de la mise en état simplifiée et par l'augmentation des pouvoirs du juge de la mise en état.

Avec la loi du 15 juillet 2021 précitée, le ministère de la justice a par conséquent procédé à une réforme d'envergure du Nouveau Code de procédure civile.

En l'espèce, il est constant en cause que suivant ordonnance n° 2024TALCH20/00001 rendue le 5 janvier 2024, la présente affaire a été soumise à la mise en état simplifiée telle que régie par les nouveaux articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile et que des délais précis ont été impartis aux parties pour déposer leurs conclusions en réponse, réplique et duplique.

Il est pareillement acquis en cause que le mandataire constitué pour PERSONNE1.) a notifié ses conclusions en réponse en date du 15 décembre 2023, soit avant l'ordonnance de mise en état simplifiée précitée du 5 janvier 2024.

C’est à juste titre que Maître Christian BOCK soulève l’ « absurdité » de le la thèse soutenue par le mandataire constitué pour SOCIETE1.) consistant à s’entendre sanctionner pour avoir notifié ses conclusions en réponse de façon expéditive.

En effet, taxer ces conclusions d’irrecevables au seul motif qu’elles ont été notifiées avant l’ordonnance de mise en état simplifiée, irait à l’encontre de l’esprit de la loi précitée du 15 juillet 2021, ayant, pour rappel, précisément pour but d’améliorer l’efficacité de la justice et donc la célérité de la procédure.

De plus, dans la mesure où les conclusions litigieuses ont été notifiées à un moment où l’affaire n’était pas encore officiellement soumise à la mise en état simplifiée, il ne saurait y avoir violation de la loi, respectivement de l’ordonnance y afférente.

Au vu des considérations qui précèdent, il n’y a pas lieu de suivre l’argumentaire développé par Maître Georges KRIEGER et donc de déclarer les conclusions notifiées en date du 15 décembre 2023 par Maître Christian BOCK recevables.

Dans le même ordre d’idées, les conclusions en réplique notifiées en date du 22 janvier 2024 par Maître Georges KRIEGER sont pareillement à déclarer recevables.

Il en va autrement des conclusions échangées de part et d’autre en date des 19 février (pour Maître Georges KRIEGER) et 5 mars 2024 (pour Maître Christian BOCK) qui sont à déclarer irrecevables pour être contraires à l’article 222-2, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

Les parties ont par ailleurs librement et amplement pu étayer leur argumentaire suite à des délais supplémentaires leur octroyés jusqu’au 6, respectivement 21 juin 2024.

3.2. <u>Quant au fond</u>

En vertu de l’article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *[i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention*. » Pareillement, l’article 1315 du Code civil dispose que « *[c]elui qui réclame l’exécution d’une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l’extinction de son obligation*. »

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités, aux fins de prospérer dans sa demande, il incombe donc à SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance par elle alléguée, c’est-à-dire qu’elle doit établir qu’elle est créancière du PERSONNE1.) pour le montant réclamé de 17.168.- euros et que celui-ci a l’obligation de lui payer le prédit montant.

Pour conforter l'existence de sa créance ainsi que l'obligation de paiement à charge de PERSONNE1.), SOCIETE1.) se prévaut, en substance, de la correspondance par SMS échangée avec PERSONNE2.) entre le 20 septembre et le 11 novembre 2022, ainsi que celle échangée avec PERSONNE1.) personnellement entre le DATE5.) et le DATE3.).

Elle fait valoir qu'elle aurait été chargée de chercher et trouver des acquéreurs intéressés à l'achat de l'appartement de PERSONNE1.) situé dans la Résidence « ADRESSE4.) » à ADRESSE3.) pour le prix de 849.000.- euros et moyennant une rémunération de 2 % du prix de vente réalisé, cette mission lui ayant été confiée par l'intermédiaire de PERSONNE2.), compagne de vie de PERSONNE1.), dans les circonstances relatées ci-après.

PERSONNE4.), gérant de SOCIETE1.), a envoyé le DATE12.) un premier message à PERSONNE2.), ancienne cliente, de la teneur suivante :

> « *Hallo PERSONNE2.):) wellt dir dengem Frend seng Wunning verlounen? Ech hätt een eventuel* ».

La conversation entre ces parties se poursuit alors les jours suivants comme suit :

PERSONNE2.) :

> « *Hallo :) Ma haaten mer ampfong welles, mee mengen heen well d'Appart lo vlait awer verkaafen.* […]. *Ech froën hien awer wann en nom training doheem ass an soen der bescheed :)* ».

PERSONNE4.) :

> « […]. *Soh mir egal wei Bescheed, ech kann bei denen 2 weider hellefen :)* ».

PERSONNE2.) :

> « […]. *Rebonjour :) Nee verlounen well en net mei, en well et lo sou seier wei meigleg verkaafen. En probeiert als eischt mol iwert fb.. Den probleem ass mir kennen eis dech net leeschte*[n] *:) heen muss nämlech min 835 000 herno rauskreien..* ».

PERSONNE4.) :

> « *Rebonjour,* […]. *Dass net dass dir mech bezuelt fir t'appartement einfach nemmen ze verkafen, ech gi bezuelt fir t'appartement fir esou vill wei meigleg ze verkafen :) ech denken en bessert beispill wei bei dir kann ech dir net ginn :)* ».

PERSONNE2.) :

« *Joo ech wees du muss mer dat net soen :) mee du misst et jo dann schon fir iwer 850000 verkafen.. an dat ass jo am mom wirklech mega schweier mat deenen scheiss taux'en..* ».

PERSONNE4.) :

« *Hey PERSONNE2.) wei ass et ? Ech hu grad rem de Post beim Dana gesinn vun dengem Frend, ech kënnen hien io net perséinlech mee ech denken dat mir daat appartement an 4-6 wochen verkaaf hunn. Wei gesoot bei Interessi einfach Bescheed soen :)* ».

PERSONNE2.) :

« *Hallöchen :) jo gudd an dir ? :) Jo dat wär perfekt :) mee den Probleem ass dass hien awer onbedengt min 825000 muss/well kreien.. dh wann misst dir et mei heisch usetzen.. fir dass hien herno op dei somm kennt nodems en ierch bezuelt huet. An wees net op dir dat macht ?* ».

PERSONNE4.) :

« *Gutt :) Ma jo heen huet op FB fir 830.000€ annoncéiert, wat a mengen Aaen kee schlechte Präiss ass mee vu que* [dass] *t'Situation grad esou ass wei se ass ginn awer baal keng Appartementer verkaaf. Ech denken ech kéint den beschtmeiglegsten Präiss erausschloen an mir géingen et fir 840.000€ annoncéieren an eng 2,25 % Kommissioun virschloen. Ech géing wieklech alles machen wat a menger Méiglegkeet ass fir et fir den beschtméiglegsten Präiss ze verkafen, herno soen ech am beschten dest Joer nach* […] *well ech denken dat et nächst Joer mei ellen gett.* »

PERSONNE2.) :

« *Ech schwetzen mat mengem Frend probeieren hien emzestemmen :) mellen mech nom weekend :)* […]. »

PERSONNE4.) :

« *Hallo PERSONNE2.) :) Wei geet et? Ech wollt just e mol nofroen ob'sde mat dengem frend geschwat haas? Ech hunn lescht woch nach eng wunneng verkaf an haut den accord bancaire kritt ! Ech denken mir geingen daat hi kreien* ».

PERSONNE2.) :

« *Hallo :)* […]. *Majo krut en sou gudd wei iwerried :) Gett just nach e klengen Probleem wengs dem prozent… hien huet gefroot ob en net och 2 % kinnt kreien?* ».

PERSONNE4.) :

« […]. *Okay, daje alt ! Weini solle mir mam Fotograf lanscht kommen?* ».

PERSONNE2.) :

« *Ma muer ass heen um halwer 11 frei Donnesten sin ech ab 14hfrei An freiden sin mir 2 ab 16h frei* ».

PERSONNE4.) :

« *Ech kuken mam Fotograf an dann mëllen ech mech :)* ».

PERSONNE2.) :

« *Ok :)* ».

PERSONNE4.) :

« *Muer um 16h dann, kanns du mir t'adresse weg schécken?* ».

PERSONNE2.) :

« *Yes ok :) ADRESSE5.) Confirmeieren der dat awer nach* [wann] *mein Frend änfert hien ass grad mat den Kanner am Sport :)* ».

PERSONNE2.) :

« *Yes klappt :)* ».

PERSONNE4.) :

« *Perfekt, den PERSONNE6.) wärt do sinn :) ech sinn op engem aneren RDV. Schéinen Dag nach.* »
(cf. pièce n° 1.1 de la farde I de 7 pièces de Maître Georges KRIEGER).

La convention conclue entre un agent immobilier et un propriétaire en vue de la vente d'un immeuble doit s'analyser comme un contrat d'entreprise lorsque la tâche de l'agent consiste uniquement dans l'accomplissement de prestations matérielles ayant pour but de trouver un candidat acheteur (cf. TAL, 3 novembre 2004, n° 80665).

La mission de l'agent immobilier ne consiste en effet souvent qu'à annoncer un objet immobilier à vendre ou à louer et à rechercher des acquéreurs ou locataires solvables et sérieux, prêts à accepter les conditions fixées d'avance par le propriétaire, mais non de traiter directement avec des tiers (cf. TAL, 6 novembre 2002, n° 25069 ; THIELEN (L.), Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois, éd. Windhof, Larcier Luxembourg, 2021, p.15).

En pareil cas, c'est-à-dire en confiant à l'agent immobilier un contrat comprenant l'engagement de faire toutes les diligences pour trouver un acquéreur sans lui donner le pouvoir exprès de vendre l'immeuble, le client n'a pas confié un mandat à l'agent immobilier mais il a conclu un contrat d'entreprise.

Au vu de la teneur des messages reproduits ci-avant, la preuve de la conclusion d'un contrat d'entreprise au profit de SOCIETE1.), consistant en la recherche d'acquéreurs intéressés à l'achat d'un appartement sis à L-ADRESSE5.) au prix de 849.000.- euros et moyennant une commission d'agence de 2 % du prix de vente réalisé, est établie.

En réponse au moyen de défense soulevé par PERSONNE1.) en ce qui concerne l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, s'il est vrai qu'aux termes de l'article 8 précité « […], *les commissions pour services rendus pouvant être exigées par les agents immobiliers lors de la vente ou de la location d'immeubles doivent faire l'objet d'un contrat de mandat rédigé par écrit en double exemplaire, signé par l'agent immobilier et son client* », toujours est-il que le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 a été implicitement abrogé dans sa totalité par la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence.

D'ailleurs, même avant son abrogation, la jurisprudence n'érigeait pas la confection de l'écrit prévue par le règlement grand-ducal précité en règle de validité du contrat d'agent immobilier, mais uniquement en règle de preuve (cf. CA, 21 avril 1999, Pas. 31, p. 137 à 139).

Il s'ensuit que le moyen selon lequel le contrat d'entreprise aurait dû être rédigé en double exemplaire et signé par l'agent immobilier et le propriétaire, à savoir PERSONNE1.), tombe à faux.

S'agissant ensuite du moyen développé par PERSONNE1.) quant à la capacité de PERSONNE4.) à engager valablement SOCIETE1.), l'article 710-4 de la loi modifiée du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales (ci-après : « la loi de 1915 ») prévoit que « [l]*es sociétés à responsabilité limitée sont gérées par un ou plusieurs mandataires associés ou non associés, salariés ou gratuits. Ils sont nommés par les associés, soit dans l'acte de société, soit dans un acte postérieur, pour un temps limité ou sans limitation de durée. Sauf stipulations contraires des statuts, ils ne sont révocables, quel que soit le mode de leur nomination, que pour des causes légitimes.* »

L'article 710-15 de la loi précitée ajoute en son premier point que « [c]*haque gérant peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet social, sauf ceux que la loi ou les statuts réservent à la décision des associés.* […], *les statuts peuvent toutefois prévoir qu'en cas de pluralité de gérants, ceux-ci forment un collège. Chaque gérant représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant ou, soit*

en défendant. […]. *Toutefois, les statuts peuvent donner qualité à un ou plusieurs gérants pour représenter la société dans les actes ou en justice, soit seuls, soit conjointement. Cette clause est opposable aux tiers dans les conditions prévues au titre I^er^, chapitre Vbis de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises et modifiant certaines autres dispositions légales.* »

Aux termes de l'article 19-2 de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises et modifiant certaines autres dispositions légales (ci-après : « la loi de 2002 »), « (1) *La publication prescrite par la loi et relative aux personnes visées à l'article 1^er^, à l'exception des établissements publics de l'Etat et des communes, s'opère par la voie électronique sur une plateforme électronique centrale de publication officielle dénommée le Recueil électronique des sociétés et associations. La publication au Recueil électronique des sociétés et associations ne contient que les seules informations dont la loi prévoit la publication, ainsi que les actes apportant changement aux informations dont la loi prescrit le dépôt et la publication*. […]. (2) *La publication est faite dans les quinze jours du dépôt,* […]. (3) *Les informations dont la loi prévoit la publication au Recueil électronique des sociétés et associations sont déposées et publiées soit en intégralité, soit par extrait, soit par mention du dépôt, en fonction de ce qui est prévu par la loi.* […]. »

L'article 19-3 de la loi de 2002 précise que « [l]*es actes ou extraits d'actes ne sont opposables aux tiers qu'à partir du jour de leur publication au Recueil électronique des sociétés et associations, sauf si la société prouve que ces tiers en avaient antérieurement connaissance. Les tiers peuvent néanmoins se prévaloir des actes ou extraits d'actes non encore publiés. Pour les opérations intervenues avant le seizième jour qui suit celui de la publication, ces actes ou extraits d'actes ne sont pas opposables aux tiers qui prouvent qu'ils ont été dans l'impossibilité d'en avoir connaissance.* […]. »

Aux termes de ces dispositions légales, si les gérants bénéficient en principe d'un pouvoir de disposition et représentation individuel, les statuts peuvent, conformément à l'article 710-15, 1^er^ point, alinéa 4, de la loi de 1915, prévoir l'intervention de plusieurs gérants, agissant conjointement, pour que la société soit engagée envers les tiers.

Ces clauses, qui doivent porter sur la totalité du pouvoir de représentation, sont opposables aux tiers dans les conditions de l'article 19-3 de la loi de 2002, c'est-à-dire à condition d'être publiées au Recueil électronique des sociétés et associations (ci-après : « SOCIETE6.) »).

En l'espèce, il découle des statuts de SOCIETE1.) arrêtés pardevant notaire en date du DATE10.), suivis d'une assemblée générale extraordinaire des associés, que SOCIETE1.) est gérés par deux gérants, à savoir PERSONNE6.) et PERSONNE4.) et qu'elle est valablement engagée en toutes circonstances vis-à-vis des tiers par la signature conjointe de ces deux gérants.

Ces statuts ont été déposés au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg le 24 janvier 2020 et publiés au SOCIETE6.) le même jour.

Il est donc effectivement prévu que SOCIETE1.) ne s'engage valablement qu'avec la signature conjointe d'PERSONNE6.) et de PERSONNE4.).

Compte tenu de ce qui précède, cette disposition est opposable aux tiers, à savoir à PERSONNE1.), pour avoir été valablement publiée avant la conclusion du contrat d'entreprise.

Dans la mesure où le prédit contrat d'entreprise n'a pas été conclu par les deux gérants mais uniquement par l'un d'eux, à savoir PERSONNE4.), il n'a en principe pas été valablement conclu.

Il résulte cependant des principes applicables au mandat qu'un acte juridique originairement accompli sans pouvoir par un représentant peut être ratifié, par la suite, par le représenté. La ratification a un effet rétroactif et valide l'acte accompli à la date de son accomplissement, à moins que l'acte ait dû être accompli dans un délai déterminé et que la ratification ne soit intervenue que postérieurement à l'expiration de ce délai. Dans ce cas, en effet, les tiers concernés ont un droit acquis à l'invalidité de l'acte, droit qui ne peut plus être remis en cause par une ratification tardive (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1991-2002, Fasc. 20, n° 56 et suivants).

En l'occurrence, il ressort d'un message privé adressé à PERSONNE2.) en date du DATE7.), que les photographies professionnelles de l'appartement appartenant à PERSONNE1.) ont été réalisées en présence d'PERSONNE6.), l'autre gérant de SOCIETE1.).

Le tribunal relève par ailleurs que suivant facture n° NUMERO4.) du DATE4.), couchée sur du papier en-tête de SOCIETE1.) et mise en demeure du DATE2.) de son mandataire constitué, SOCIETE1.) a réclamé paiement du montant de 17.168.- euros à PERSONNE1.).

Le tribunal considère ainsi que par ces différentes démarches, les gérants PERSONNE6.) et PERSONNE4.), agissant conjointement pour le compte de SOCIETE1.), ont ratifié le contrat d'entreprise conclu avec PERSONNE1.) (cf. en ce sens : TAL, 19 mars 2013, n° 137131), de sorte que le moyen développé sur ce point par ce dernier est pareillement à rejeter.

3.2.1. <u>Quant à la question de l'existence d'un mandat confié par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) pour contracter à son nom et pour son compte avec SOCIETE1.)</u>

PERSONNE1.) conteste avoir donné mandat à PERSONNE2.) pour contracter à son nom et pour son compte avec SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 1984, alinéa 1er, du Code civil, « [l]*e mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom.* »

L'objectif premier et le caractère essentiel du mandat, est d'assurer la représentation conventionnelle d'une partie par l'autre. Un mandataire n'agit en effet jamais en son nom propre, *in nomine proprio* : il agit *in contemplatione domini*, pour le compte du mandant.

L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même.

Le mandataire représente ainsi la personne du mandant et se désigne comme tel aux yeux de ceux avec lesquels il traite : ils le considèrent comme un représentant, et non point comme un personnage qui agit pour lui-même. Ce n'est donc pas seulement dans les rapports du mandant avec son mandataire qu'il est entendu d'avance que celui-ci agit au nom de celui-là, c'est également envers les tiers que cette substitution est acquise. La représentation rend le mandant partie aux conventions passées par le mandataire *in contemplatio domini*. L'effet du mandat est ici complet et radical. Le mandataire s'efface et tout se passe comme s'il ne s'était pas interposé ; le mandant se trouve, seul à seul, en relation juridique avec le tiers contractant (cf. LE TOURNEAU (P.), Le mandat *in* Répertoire de droit civil, Dalloz, 2022, nos 71 et 384).

Le mandat peut être gratuit ou onéreux ; civil ou commercial ; spécial, général, conçu en termes généraux ou encore exprès ; ordinaire ou exclusif ; enfin principal ou accessoire.

Il est dans son principe même un contrat consensuel.

Il est parfait par le simple accord de volontés des parties et n'est en principe soumis à aucune forme.
L'article 1985 du Code civil prévoit que le mandat peut être donné soit par acte public, soit par acte sous seing privé, même par lettre. Il y est précisé que le mandat peut aussi être donné verbalement, mais que la preuve n'en est reçue que conformément au titre des contrats ou des obligations conventionnelles en général, partant conformément aux dispositions des articles 1341 et suivants du Code civil.

Le mandat exprès suppose une déclaration de volonté quelle qu'en soit la forme.

Un mandat tacite est quant à lui celui qui ressort de certains faits, actes, positions ou circonstances. La possibilité du mandat tacite est largement admise en jurisprudence. En effet, elle en reconnaît l'existence : d'abord quand la volonté du mandataire ne s'est exprimée que par l'exécution (cas d'acceptation tacite visé par l'article 1985, alinéa 2, du Code civil). Mais elle l'admet encore au-delà du texte : lorsque le mandant lui-même n'a exprimé sa volonté que tacitement.

En l'espèce, force est de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce objective figurant au dossier que PERSONNE1.) ait donné un mandat exprès, sinon tacite à PERSONNE2.) de contracter à son nom et pour son compte avec SOCIETE1.), et plus précisément de lui confier la mission de chercher et trouver des acquéreurs intéressés à l'achat de son bien immobilier situé dans la Résidence « ADRESSE4.) » à ADRESSE3.) au prix de 849.000.- euros et moyennant une commission d'agence de 2 % du prix de vente réalisé.

S'il est vrai que dans les messages échangés entre PERSONNE2.) et SOCIETE1.), cette première a déclaré recueillir des instructions de la part de PERSONNE1.), ce simple fait ne saurait suffire, au vu des contestations émises par celui-ci, pour établir l'existence d'un quelconque mandat confié à PERSONNE2.).

Ces messages ne peuvent en outre valoir commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil alors qu'ils n'émanent pas de la personne à laquelle on les oppose, à savoir PERSONNE1.).

En l'absence de mandat, se pose toutefois la question de savoir si l'acte conclu a été ratifié par le représenté.

Les irrégularités affectant la représentation conventionnelle d'une partie, qu'elles tiennent en une nullité du mandat, un dépassement ou une absence de pouvoir, sont sanctionnées par la nullité relative de l'acte accompli pour le compte de la partie représentée, qui seule peut la demander, à moins qu'elle ratifie ce qui a été fait pour elle hors ou sans mandat, dans les conditions de l'article 1998, alinéa 2, du Code civil qui dispose que « [le mandant] *n'est tenu de ce qui a pu être fait au-delà, qu'autant qu'il l'a ratifié expressément ou tacitement*. »

La ratification prévue à l'article 1998, alinéa 2, du Code civil vise l'opération juridique unilatérale par laquelle une personne s'approprie ou approuve un acte qu'une autre personne a accompli en son nom, sans pouvoir ou au-delà de celui-ci (cf. CA, 21 mars 2007, n° 28388).

On s'accorde en effet à reconnaître que la ratification du mandant valide non seulement les actes accomplis par le mandataire au-delà des limites de son mandat, mais aussi ceux que ce dernier a accomplis sans mandat ou en vertu d'un mandat nul. En effet, le mandataire qui excède les limites de son mandat n'a pas plus de pouvoir que celui qui agit sans mandat ou en vertu d'un mandat nul ; dans les deux cas, celui qui a agi n'a que la qualité d'un gérant d'affaires et tous les actes d'un gérant d'affaires peuvent être ratifiés par le géré (cf. CA, 16 janvier 2002, n° 25522 ; CA, 22 avril 2009, n° 32760 ; CA, 8 novembre 2012, n° 37050).

La ratification *a posteriori* s'opère *ab initio*. Elle équivaut à un mandat : le mandant qui a ratifié les actes accomplis par le mandataire se trouve obligé à l'égard des tiers contractants en vertu de ces mêmes actes, comme s'il y avait eu mandat dès l'origine.

Pour que la ratification soit valable, il faut que le ratifiant ait la capacité de s'engager ; que la volonté de ratifier soit certaine et se manifeste par un acte positif et que le mandant ait ratifié en entière connaissance de cause, c'est-à-dire en sachant que le mandataire avait outrepassé ses pouvoirs, ou que le mandat était inexistant (cf. LE TOURNEAU (P.), op.cit., n° 404).

La ratification n'est soumise à aucune forme.

Elle est aussi bien expresse que tacite.

La ratification tacite peut être déduite de tous actes, faits et circonstances qui manifestent de la part du mandant sa volonté certaine de ratifier (cf. TAL, 6 juillet 2011, n° 126586).

Ainsi, le mandant sera considéré comme ayant fait siens les actes du mandataire si, ayant eu connaissance des engagements contractés en son nom, il a par exemple gardé le silence ; a exécuté les obligations souscrites par le mandataire en dehors de ses pouvoirs ou en l'absence de tout pouvoir ; a rappelé ces obligations dans un acte ultérieur ; a reçu le paiement sans barguigner ; ou, enfin, lui a donné ensuite procuration (cf. LE TOURNEAU, op.cit., n° 405).

Les juges du fond apprécient souverainement les faits et circonstances d'où peut résulter la ratification (cf. CA, 28 novembre 2007, n° 31410).

En l'espèce, il découle des pièces soumises à l'appréciation du tribunal qu'en date du DATE5.), soit le jour suivant celui où SOCIETE1.) a accepté, par message privé adressé à PERSONNE2.), la contre-proposition de fixer sa rémunération à 2 % du prix de vente réalisé, SOCIETE1.) a informé PERSONNE1.) personnellement de la venue d'un photographe professionnel le lendemain à 16.00 hrs, information à laquelle PERSONNE1.) a répondu : « *Super an der reih Merci* […]. » (cf. pièce n° 1.2. de la farde I de 7 pièces de Maître Georges KRIEGER).
Le tribunal constate ensuite qu'en date du DATE13.), PERSONNE1.) s'est enquis auprès de SOCIETE1.) du suivi de la mise en vente de son appartement comme suit :

« *Salu PERSONNE4.) haat geschter Reklamm fir mein Appart op MEDIA1.) gesinn hued gudd ausgesinn* […]. *wollt rem eng Keier nofroen wei et ausgeseit… Sinn froen rakomm? Klicks op SOCIETE3.)?* ».

Force est en outre de relever que PERSONNE1.) ne conteste pas que SOCIETE1.) a confectionné une annonce publicitaire pour son bien et qu'il a partagé cette annonce sur ses réseaux sociaux (cf. message privé daté du 10 janvier 2023 et pièce n° 3 de la farde I de 7 pièces de Maître Georges KRIEGER).

Il importe également de souligner qu'en date du DATE14.), PERSONNE1.) s'adresse à SOCIETE1.) dans les termes suivants :

« *Gudde Moien PERSONNE4.),*

ech wollt der Bescheed soen, dass sech eng Agence bei eis gemellt haat dei mat eis schaffen well.

Ech hunn hinnen erlaabt Fotoen ze maan an och eng Annonce ze maache.

An e Samsden Moien hue mer 2 Visiten mat der Agence.

Wei mat dir hunn ech neicht ennerschriwen sou daat ech mat dir weider schaffen well.

Lg PERSONNE1.) ».

Il se dégage de plus de l'ensemble des messages échangés entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.) que les parties se sont toujours concertées pour la fixation des visites des lieux ainsi que pour les négociations du prix de vente (cf. messages adressés par PERSONNE1.) en date des DATE15.) et DATE16.)).

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent et plus précisément des termes clairs et non-équivoques employés par PERSONNE1.) dans son message du DATE14.) sus-mentionné (« [w]*ei mat dir hunn ech neicht ennerschriwen sou daat ech mat dir weider schaffen well* »), il est manifeste que PERSONNE1.) a ratifié le contrat d'entreprise conclu par PERSONNE2.) avec SOCIETE1.), ce qui explique d'ailleurs son dernier message du DATE3.) envoyé à celle-ci lui annonçant qu'il se chargerait désormais seul de la vente de son appartement, pareil message ayant en effet été oiseux si PERSONNE7.) avait été d'avis que SOCIETE1.) n'avait été investie d'aucune mission en ce sens.

Il s'ensuit que le contrat d'entreprise conclu avec SOCIETE1.) est à déclarer valable et ce rétroactivement au plus tard au DATE7.), date matérialisant l'accord des parties sur la rémunération revenant à celle-ci.

3.2.2. <u>Quant à l'intervention réelle et déterminante de SOCIETE1.) dans le cadre de la vente conclue avec le couple PERSONNE3.)</u>

PERSONNE1.) résiste à la demande en paiement de la commission d'agence telle que formulée à son encontre par SOCIETE1.) en faisant valoir qu'elle n'aurait droit à aucune rémunération quelconque alors qu'aucune vente n'aurait eu lieu par son entremise, respectivement qu'elle n'aurait rien à voir avec la vente intervenue entre lui et le couple PERSONNE3.).

La mission essentielle de l'agent immobilier consistant dans la recherche de candidats intéressés à l'objet immobilier de son client, il doit tout mettre en œuvre pour mener à bonne fin cette tâche et ce dans les meilleurs délais possibles. L'obligation de diligence comprend notamment la recherche effective de candidats, une publicité suffisante, un traitement suffisamment expéditif du dossier, le suivi de candidats ayant marqué un intérêt pour l'objet immobilier, l'organisation de visites de l'immeuble, la

transmission rapide et exacte des réponses à l'offre et la mise en contact des parties lorsqu'un intérêt suffisant se révèle de part et d'autre quant à l'opération envisagée (cf. THIELEN (L.), Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois, éd. Windhof, Larcier Luxembourg, 2021, p. 40).

Aussi, l'agent immobilier ne peut prétendre à une rémunération qu'à la condition que son intervention soit réelle dans la conclusion des affaires, cette « *intervention réelle* » étant appréciée au cas par cas. Il appartient ainsi aux juges d'apprécier, au vu des circonstances de la cause, si les démarches entreprises par l'agence immobilière ont réellement contribué à la conclusion de la vente.

À cet égard, il convient de relever que l'intervention de l'agent immobilier peut prendre des formes diverses : publicité, indications, recherches, visites, présentation, démarchage, conseils, renseignements, négociations, rédaction de documents, etc..

Le degré d'intervention requis de la part de l'agent immobilier peut lui aussi varier au cas par cas suivant les circonstances de l'espèce, le critère déterminant à prendre en considération étant celui de savoir si l'opération aurait pu se réaliser sans l'intervention de l'agent immobilier (cf. TAL, 10 février 2017, n° 173403).

En présence de différents intermédiaires, la Cour d'appel a rappelé que seul l'agent immobilier dont l'intervention a abouti à la conclusion de l'affaire peut prétendre à une rémunération tandis que les autres agences ne toucheront rien. Autrement dit, en l'absence d'exclusivité et en cas de pluralité d'intermédiaires, tel le cas en l'espèce, la commission n'est due qu'à l'intermédiaire qui a mené l'affaire à bonne fin et par les soins duquel l'opération a été conclue (cf. CA, 26 avril 2018, n° 44248 ; THEWES (M.), L'agent immobilier, Annales du droit luxembourgeois, vol. 1-1991, n° 39, p. 223).
Pour pouvoir prétendre à une commission, l'agent immobilier devra donc rapporter la preuve qu'une opération immobilière a effectivement été conclue et qu'il a activement contribué à la réalisation de cette opération.

En l'espèce, il est constant en cause, eu égard aux pièces versées aux débats, que le premier contact avec les acquéreurs PERSONNE3.) s'est réalisé par l'intermédiaire de SOCIETE1.) (cf. pièce n° 1.3. de la farde I de 7 pièces de Maître Georges KRIEGER).

PERSONNE1.) ne conteste d'ailleurs pas avoir fait la connaissance du couple PERSONNE3.) grâce à SOCIETE1.).

Il ne conteste pas non plus que celle-ci a fait visiter son appartement au couple PERSONNE3.) en date du DATE0.), visite suite à laquelle le couple a manifesté un intérêt certain à l'acquisition du bien.

Il découle en outre des messages échangés par la suite entre les parties litigantes qu'après avoir été informé par SOCIETE1.) de la signature d'une offre d'achat le DATE16.) et de la volonté des acquéreurs de réaliser une contre-visite du bien avec des

membres de leur famille, PERSONNE1.) a déclaré à SOCIETE1.) vouloir s'occuper dorénavant seul de la vente de son appartement.

Il est par ailleurs acquis en cause que suivant acte notarié de vente n° NUMERO3.) passé en date du DATE1.) pardevant Maître Carlo Goedert, notaire de résidence à ADRESSE3.), PERSONNE1.) a vendu son appartement au couple PERSONNE3.) au prix de 740.000.- euros (cf. pièce n° 4 de la farde I de 7 pièces de Maître Georges KRIEGER).

Par conséquent, dans la mesure où il ne fait nul doute que la vente entre PERSONNE1.) et le couple PERSONNE3.) est intervenue par l'intermédiaire de SOCIETE1.), tel que cela résulte des développements qui précèdent, c'est à raison qu'elle prétend avoir droit à rémunération.

En effet, le moyen défendu par PERSONNE1.) tendant à voir retenir que la vente litigieuse a eu lieu grâce à une annonce qu'il aurait lui-même publiée sur le site SOCIETE4.) est à rejeter en l'absence de toute preuve en ce sens et se trouve en tout état de cause contredit au vu des éléments exposés ci-avant et des pièces figurant au dossier.

En ce qui concerne ensuite le moyen développé par PERSONNE1.) en relation avec le principe d'exception d'inexécution, le tribunal rappelle qu'en matière de contrat d'entreprise, s'il appartient à l'entrepreneur de fournir une prestation conforme aux stipulations contractuelles sous peine de voir sa responsabilité engagée, de son côté, le maître de l'ouvrage s'oblige à payer le prix convenu, sauf s'il constate l'existence de manquements aux engagements pris dans le contrat.

Dans ce cas, il peut opposer à son cocontractant l'exception d'inexécution inhérente aux contrats synallagmatiques et suspendre, voire refuser, l'exécution de ses propres obligations tant que l'autre partie ne s'est pas exécutée, conformément à l'article 1134-2 du Code civil.

L'exception d'inexécution sanctionne la règle selon laquelle dans tout rapport synallagmatique, chaque partie ne peut réclamer de l'autre l'exécution de ses engagements, si de son côté elle n'exécute pas ou n'offre pas d'exécuter ses propres engagements. C'est le principe de l'exécution « trait pour trait » ou « donnant donnant » (cf. TAL, 9 juin 2017 n° 141526 ; TAL, 22 décembre 2006, n° 94149).

L'exception d'inexécution suspend l'exigibilité de la créance contre l'excipiens jusqu'au paiement par l'autre partie de ses propres dettes, respectivement jusqu'à l'accomplissement par cette partie de ses obligations autres que le paiement. Elle est un moyen permettant de geler, à titre provisoire, un rapport synallagmatique, en attendant qu'un événement nouveau mette fin à ce blocage.

L’exécution défectueuse d’un contrat peut ainsi autoriser l’exception d’inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d’exécution (cf. GHESTIN (J.), Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3ème édition, n° 365, p. 430 et s.).

L’exception d’inexécution ne porte en effet pas atteinte à l’exigibilité de la dette du débiteur, de sorte qu’un acheteur, et par analogie un maître de l’ouvrage en l’espèce, n’est en aucun cas dispensé du paiement du prix (cf. Encyclopédie Dalloz, Droit civil, V. contrats et conventions, n° 435, p. 41).

Or, en l’espèce, à défaut pour PERSONNE1.) de développer, tant en faits qu’en droit, les manquements contractuels reprochés à SOCIETE1.), son moyen relatif au principe d’exception d’inexécution ne saurait aboutir.

En effet, force est de constater que PERSONNE1.) se contente d’exciper de la violation par SOCIETE1.) de son obligation d’assistance, de conseil et d’information, sans fournir un quelconque élément concret permettant d’appuyer ses dires. S’il est vrai que l’appartement de PERSONNE1.) a été vendu au prix de 740.000.- euros, soit à un prix inférieur de plus de 100.000.- euros de celui annoncé initialement, ce fait à lui seul ne saurait constituer un manquement contractuel dans le chef de SOCIETE1.), en ce que non seulement il résulte des messages adressés par PERSONNE2.) que le prix minimal que PERSONNE1.) désirait obtenir se situait entre 825.000.- euros et 835.000.- euros mais aussi qu’il est d’usage en pratique d’annoncer un prix de vente supérieur à celui du marché, respectivement escompté, en vue de se ménager une marge de négociation.

Le reproche selon lequel SOCIETE1.) aurait en outre pris l’initiative de rejeter l’offre émise à hauteur de 746.000.- euros par le couple PERSONNE3.) sans concertation préalable aucune avec PERSONNE1.) tombe également à faux alors qu’à la lecture des messages adressés par PERSONNE1.), il appert que l’agence immobilière avait pour instruction formelle de ne pas accepter d’offre en dessous de 750.000.- euros (cf. message du DATE15.) et celui du DATE16.)). Par conséquent, en refusant l’offre de 746.000.- euros telle que formulée originairement par les acquéreurs, SOCIETE1.) n’a fait que se conformer aux directives émises par son client.

S’agissant finalement du moyen adverse quant à l’absence de détermination du prix, celui-ci est à rejeter, au vu de l’ensemble des éléments qui précèdent et plus précisément de ceux exposés sous le point 3.2., auquel le tribunal renvoie.

À toutes fins utiles, le tribunal donne à considérer qu’en fixant la rémunération revenant à SOCIETE1.) de façon globale et fixe à 2 % du prix de vente réalisé, les parties ont implicitement mais nécessairement dispensé cette dernière de son obligation de justifier sa rémunération en termes d’heures prestées et de prestations réalisées.

Pareillement, faute pour PERSONNE1.) d’avoir accepté la proposition d’arrangement formulée par l’agence immobilière en date du DATE3.) et consistant en le paiement d’une commission d’agence réduite à 12.500.- euros, sinon à 1,5 % du prix de vente réalisé, ce

premier ne saurait s'en prévaloir, de sorte qu'il n'y a pas non plus lieu de suivre l'argumentaire par lui développé en ce sens.

En considération de l'intégralité des éléments énoncés ci-avant, la demande en condamnation formulée par SOCIETE1.) est à déclarer fondée à hauteur du montant convenu et actuellement réclamé de 17.168.- euros (2 % x 740.000 + TVA de 16 %), avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du DATE2.), jusqu'à solde.

Conformément à sa demande et en application des articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 telle que modifiée relative aux délais de paiement et intérêts de retard, SOCIETE1.) a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

3.2.3. Quant au remboursement de part et d'autre des frais et honoraires d'avocat

En l'espèce, tant SOCIETE1.) que PERSONNE1.) sollicitent le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés de part et d'autre dans le cadre de la présente procédure.

Au vu de l'issue du litige, la demande formulée sur ce point par PERSONNE1.) est d'ores et déjà à déclarer non fondée.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « [t]*out fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.* »

L'article 1383 du même code poursuit que « [c]*hacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou son imprudence.* »

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « *admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute* » (cf. CA, 14 février 2024, n° CAL-2023-00109).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (cf. CA, 22 décembre 2015, n° 59/715).

La demande de SOCIETE1.) n'est ainsi à déclarer fondée que pour autant qu'elle établisse que la résistance de PERSONNE1.) face au litige, ayant mené à l'introduction de la présente action judiciaire, puisse être qualifiée d'abusive ou anormale (voir en ce sens : TAL, 7 mai 2021, n^{os} 180576 et 183099).

Or, le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés, ce d'autant moins que, comme en l'espèce, les demandes respectives des parties dans le cadre de leurs relations contractuelles étaient source de discussions juridiques et ont dû être fixées par décision judiciaire au fond (cf. CA, 4 juillet 2024, n° CAL-2023-00895 et CA, 15 juillet 2024, n° CAL-2023-00557).

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait commis une faute civile devant engager sa responsabilité.
La demande de SOCIETE1.) en répétition de ses frais et honoraires d'avocat est partant elle aussi à déclarer non fondée.

3.3. <u>Quant aux demandes accessoires</u>

3.3.1. <u>Indemnités de procédures</u>

SOCIETE1.) et PERSONNE1.) sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « [l]*orsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande formulée en ce sens est à rejeter.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé ex aequo et bono à 1.500.- euros.

3.3.2. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où PERSONNE1.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare les conclusions notifiées en date du 15 décembre 2023 par Maître Christian BOCK et celles notifiées en date du 22 janvier 2024 par Maître Georges KRIEGER recevables,

déclare les conclusions notifiées en date du 19 février 2024 par Maître Georges KRIEGER et celles notifiées en date du 5 mars 2024 par Maître Christian BOCK irrecevables,

déclare la demande principale de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le montant de de 17.168.- euros (2 % x 740.000 + TVA de 16 %), avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du DATE2.), jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du présent jugement,

déclare les demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige telle que formulées de part et d'autre, non fondées,

partant, en déboute,

déclare la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partiellement fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 1.500.- euros,

condamne PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.