

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2022TALCH01/00186

Audience publique du mardi vingt-et-un juin deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2020-06010 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Maïté BASSANI, juge,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice de Guy ENGEL de Luxembourg du 14 juillet 2020,

comparaissant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Par exploit d'huissier du 14 juillet 2020, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de l'entendre condamner au paiement de :

- la somme de 19.305 euros, sinon toute autre somme, même supérieure, à juger *ex aequo et bono*, avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2020, sinon à partir de la demande en justice,
- la somme de 12.168 euros avec les intérêts légaux à partir du 12 mars 2020, sinon à partir de la demande en justice,
- une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code procédure civile,
- la somme de 1.500 euros augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée, soit la somme de 1.755 euros à titre des frais et honoraires d'avocat,
- aux frais et dépens de l'instance.

En date du 3 mai 2022 l'instruction a été clôturée.

Vu la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 3 mai 2022 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 3 mai 2022 par le président du siège.

2. Moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer que PERSONNE1.) serait propriétaire d'un terrain avec immeuble sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO2.), place (occupée), d'une contenance de 51,07 ares.

En date du 11 octobre 2019, il aurait donné mandat pour une durée de 12 mois à la société SOCIETE1.) de rechercher un acquéreur potentiel. Ce contrat serait un

contrat de mandat exclusif, qualifié de contrat d'entreprise au sens des articles 1710 et 1779 du code civil.

Le contrat conclu entre parties serait assorti d'une clause pénale, prévue par l'article 4, fixant l'indemnité conventionnelle à 1,50% du prix de vente.

La société SOCIETE1.) explique que les parties auraient convenu que la vente de l'immeuble devrait se faire en « échange contre un bien construit sur la prédite parcelle ». Ainsi, les parties auraient convenu que le terrain devrait être morcelé pour que PERSONNE1.) y réalise un projet immobilier. Le projet immobilier comportait la construction de 5 maisons sur le terrain appartenant à PERSONNE1.), dont une maison lui serait attribuée, notamment celle se trouvant immédiatement à côté de celle appartenant à son fils.

A cette fin, un projet de faisabilité aurait dû être réalisé afin que la société SOCIETE1.) puisse introduire une demande d'autorisation auprès de l'Administration communale de ADRESSE4.). Elle aurait ainsi engagé le bureau d'architectes SOCIETE2.) pour l'élaboration des plans, nécessaires à l'étude de faisabilité et de l'accord de principe de la commune.

La société SOCIETE1.) explique par ailleurs que la société SOCIETE3.) S.A., en sa qualité de promoteur, aurait formulé une offre pour l'acquisition de l'immeuble sis à ADRESSE5.) en date du 24 décembre 2019, qui aurait été acceptée par PERSONNE1.). La société SOCIETE1.) aurait dès lors trouvé un acquéreur potentiel, de sorte qu'elle aurait rempli ses obligations conventionnelles. Un rendez-vous entre parties aurait été fixé en date du 23 janvier 2020 en vue de la signature d'un compromis de vente entre la société SOCIETE3.) et PERSONNE1.). Lors de cette entrevue, le promoteur aurait voulu présenter le projet immobilier à PERSONNE1.). Toutefois ce dernier aurait refusé de signer le compromis de vente.

En date du 5 mars 2020, PERSONNE1.) aurait informé la société SOCIETE1.) de son souhait de mettre fin au contrat avec effet immédiat sans fournir de plus amples informations.

Par courrier du 12 mars 2020, la société SOCIETE1.) aurait mis PERSONNE1.) en demeure de payer la somme de 19.305 euros, au titre de la clause pénale insérée dans le contrat conclu entre parties, ainsi que la somme de 12.168 euros au titre du remboursement de la facture établie par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. pour l'élaboration du projet de faisabilité sur le terrain de PERSONNE1.):

Elle donne encore à considérer que PERSONNE1.) aurait confirmé qu'il serait « prêt à honorer les travaux réalisés », de sorte qu'il se serait expressément

engagé à payer les frais d'architectes engendrés pour la réalisation du projet prévu sur le terrain lui appartenant. Il aurait même assisté à une visite des lieux avec les architectes en date du 22 février 2019.

La société SOCIETE1.) base sa demande en paiement de la somme de 19.305 euros sur l'article 1134 du code civil, et fait développer que dans la mesure où les parties auraient convenu d'un mandat pour une durée de 12 mois, soit jusqu'au 11 octobre 2020, la rupture anticipée du contrat en date du 5 mars 2020 par PERSONNE1.) serait fautive et engagerait sa responsabilité. L'exception à la force obligatoire des contrats prévue par l'article 2004 du code civil ne s'appliquerait pas alors que la révocation du contrat ne saurait intervenir de manière intempestive.

La demande en remboursement du montant de 12.168 euros est basée sur l'article 1999 du code civil, constituant des frais que le mandataire, la société SOCIETE1.), aurait avancé pour l'exécution du mandat.

PERSONNE1.) demande à titre principal à voir prononcer la nullité du contrat de mandat signé le 11 octobre 2019 pour défaut d'objet déterminé ou déterminable, en violation des articles 1108 et 1129 du code civil. A ce titre, il fait développer que les parties auraient convenu dans l'article 7 dudit contrat que le propriétaire souhaiterait garder une parcelle se trouvant derrière l'immeuble, qui serait à définir après mesurage, mais que l'article 1^{er} dédié à l'objet du mandat n'indiquerait qu'une description cadastrale de l'objet. Ainsi, la détermination de l'objet dépendrait de l'arbitraire du débiteur ainsi que d'un nouvel accord ou d'une négociation complémentaire entre parties, de sorte que l'objet ne serait ni déterminé ni déterminable et la convention devrait partant être déclarée nulle.

Il précise qu'au vu des termes de l'article 7 précité, il n'aurait jamais donné mandat à la société SOCIETE1.) de vendre l'entièreté de son terrain. La détermination de l'étendue de la parcelle à vendre aurait été soumise à un mesurage. Sans avoir procédé à pareil mesurage, la société SOCIETE1.) aurait soumis à PERSONNE1.), en date du 23 janvier 2020, une proposition de la société SOCIETE3.) S.A. d'acquérir l'entièreté de la parcelle au prix de 200.000 euros, payable lors de la signature de l'acte notarié et de la somme de 800.000 euros sous forme d'une maison unifamiliale. Etant donné que cette proposition n'aurait pas correspondu à la valeur retenue de 1.100.000 euros, PERSONNE1.) se serait rétracté et aurait résilié le contrat de mandat. S'y ajouterait que la valeur de la maison proposée aurait été divisée à raison de 33% en « part terrain » et 67% en « part construction », de sorte que PERSONNE1.) allait racheter une partie de son propre terrain à un prix nettement plus élevé à celui obtenu lors de la vente.

Cette proposition aurait en outre été contraire aux règles d'ordre public relatives à la vente d'immeubles à construire, dans la mesure où projetée par la société SOCIETE1.) qualifierait de vente en état futur d'achèvement, et non pas de simple contrat de mandat exclusif.

La société SOCIETE1.) fait répliquer que la volonté des parties de conclure un contrat de mandat exclusif serait manifeste en l'espèce. L'objet dudit mandat étant expressément détaillé à l'article 1^{er}, les conditions essentielles de l'article 1106 du code civil seraient respectées.

Elle donne à considérer que dans l'hypothèse où le contrat était nul, il faudrait se poser la question de la raison pour laquelle PERSONNE1.) y aurait expressément mis fin par lettre recommandée.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que l'article 7 du contrat de mandat serait une condition supplémentaire et ne constituerait pas une clause essentielle du contrat. Cette clause serait uniquement à interpréter dans le sens où le nouvel acquéreur construirait un immeuble sur la parcelle vendue au profit de PERSONNE1.).

Dès la signature du contrat de mandat, les parties auraient été d'accord sur les modalités de la vente de l'immeuble. Par conséquent, et contrairement à ce qui est soutenu par la partie adverse, aucun nouvel accord n'aurait été nécessaire.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait plaider que les pouvoirs de la société SOCIETE1.) auraient été limités par l'article 3 du contrat de mandat, et la rémunération serait déterminée en fonction du prix de 1.100.000 euros. Le contrat conclu entre parties étant un contrat intuitu personae, l'obligation intuitu personae ne saurait être exécutée par un tiers, de sorte qu'il n'aurait jamais donné mandat à la société SOCIETE1.) d'engager le bureau d'architecte SOCIETE2.) pour l'élaboration d'un projet de faisabilité. Il donne encore à considérer qu'aucun avis de débit ne serait versé en cause quant à la facture portant sur le prix de 12.168 euros, de sorte qu'elle ne saurait actuellement en demander le remboursement.

PERSONNE1.) ne désirant plus vendre son immeuble, il n'aurait pas résilié de manière fautive le contrat conclu entre parties.

Il conteste en outre que la société SOCIETE1.) ait rempli son obligation telle que prévue par l'article 3 du contrat de mandat exclusif. La société SOCIETE1.) aurait imposé à PERSONNE1.) de signer un compromis de vente avec la société SOCIETE3.) SA. Il fait encore exposer avoir déposé une plainte auprès du ORGANISATION1.) (ORGANISATION1.), laquelle aurait retenu que les agissements et le comportement de la société SOCIETE1.) seraient à qualifier

d'une tentative d'abus de faiblesse. Au vu du comportement fautif de la société SOCIETE1.), la rémunération prévue par l'article 4 serait à rejeter.

Dans l'hypothèse où le tribunal retiendrait qu'une indemnité en faveur de la société SOCIETE1.) serait due, celle-ci devrait être calculée sur la somme de 736.000 euros (1.100.00 – 100.000 – 240.000).

A titre tout à fait subsidiaire, afin de démontrer la véracité de sa version des faits, il formule une offre de preuve par témoins.

3. Appréciation

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont conclu, en date du 11 octobre 2019, un mandat de vente exclusif par lequel la société SOCIETE1.) a reçu mandat pour la période de 12 mois, soit du 11 octobre 2019 au 11 octobre 2020, de rechercher un acquéreur pour l'objet suivant :

(...)

Il ressort encore de l'article 7 « Conditions supplémentaires » que « *Le propriétaire désire garder une partie de la parcelle se trouvant derrière l'immeuble. (à définir après mesurage)* ».

PERSONNE1.) ayant mis fin au contrat conclu entre parties pour courrier du 5 mars 2020, soit avant la fin du mandat, la société SOCIETE1.) demande actuellement le paiement de la commission prévue par l'article 4 du mandat de vente exclusif.

PERSONNE1.) s'oppose au paiement de la commission telle que réclamée par la société SOCIETE1.) au motif que le contrat conclu entre parties serait nul pour défaut d'objet déterminé ou déterminable.

L'article 1101 du code civil dispose que le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose.

Suivant l'article 1108 du même code, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention:

- le consentement de la partie qui s'oblige ;
- sa capacité de contracter ;
- un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;
- une cause licite dans l'obligation.

Aux termes de l'article 1129 du code civil, il faut que l'obligation ait pour objet une chose au moins déterminée quant à son espèce. La quotité de la chose peut être incertaine, pourvu qu'elle puisse être déterminée.

L'objet du contrat doit être déterminé ou déterminable. L'objet du contrat est déterminé lorsque la nature et l'étendue de la prestation de la partie contractante apparaissent à la lecture du contrat. Il est déterminable lorsque le contrat comprend uniquement les éléments qui vont servir à déterminer cette prestation. Il faut que l'objet soit soustrait à l'arbitraire des parties. L'objectif de l'exigence d'un objet déterminé ou déterminable est d'éviter que l'une parties ne soit placée à la merci de l'autre. Lorsque le contrat porte sur un service, il faut savoir avec précision quel service, quelles prestations, ont été promis.

L'existence de l'objet va s'apprécier au moment de la formation du contrat.

La sanction en cas d'absence d'objet indéterminé est la nullité absolue de la convention.

Le tribunal relève en premier lieu que l'article 7 du contrat de mandat n'est pas à interpréter comme simple condition supplémentaire, mais en portant sur l'objet même du mandat exclusif, elle constitue une clause essentielle du contrat déterminant l'objet. L'article 1^{er} doit dès lors être interprété ensemble avec l'article 7. Il en suit que le mandat de vente portant sur le terrain avec immeuble, sis à ADRESSE3.), dont le propriétaire, PERSONNE1.) a déclaré garder une partie de la parcelle qui sera à définir après mesurage.

Il résulte encore du projet du compromis de vente n°2020-01-08 du 23 janvier 2020, que l'objet du compromis y est renseigné comme suit :

(...)

pour un prix de vente tel que repris ci-après :

«

- *200.000 Euros (deux cent mille Euros) payable lors de la signature de l'acte notarié.*
- *800.000 Euros (huit cent mille Euros) sous forme d'une maison unifamiliale lot 1 d'une surface brute d'environ 195m², suivant notice descriptive annexée. La valeur est répartie à 33% part terrain et 67% part construction, incluant sur la partie construction une tva de 17% ».*

Ce compromis de vente n'a pas été signé par PERSONNE1.). Contrairement à ce que soutient la société SOCIETE1.), il ne ressort d'aucun élément du dossier que les parties ont eu l'intention, lors de la conclusion du contrat de mandat de vente

exclusif, que l'objet et le prix du mandat correspondent à l'objet et au prix tels que renseignés dans le compromis de vente. En d'autres termes, il n'est pas établi que PERSONNE1.) aurait eu l'intention de donner mandat à la société SOCIETE1.) de rechercher un acquéreur pour l'objet tel que repris par le compromis ni pour le prix y renseigné. Le compromis du 23 janvier 2020 ne saurait dès lors préciser ni l'objet ni le prix du mandat de vente conclu entre parties.

Le tribunal constate encore qu'il ne ressort ni des termes du contrat de mandat du 11 octobre 2019, ni des explications fournies par les parties, ni de négociations avant ou après la signature du contrat de mandat, que les parties auraient déterminée de manière suffisamment précise l'objet final pour lequel la société SOCIETE1.) reçu mandat afin de trouver un nouvel acquéreur. Ni le terrain ni le prix y consécutif n'ont fait l'objet d'un accord entre parties.

Bien que les parties aient initialement, dans l'article 1^{er} du contrat de mandat, déterminé le prix de la maison avec terrain à 1.100.000 euros, l'objet ainsi que le prix dépendaient d'un mesurage postérieur à la signature du contrat, de sorte qu'il y a lieu de conclure qu'à défaut de mesurage, l'objet n'était pas déterminé au moment de la conclusion du contrat de mandat.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de conclure que les parties n'ont pas trouvé d'accord sur l'objet et sur le prix de vente, conditions essentielles du contrat de mandat. Il n'y a dès lors pas rencontre de volontés entre parties sur les clauses essentielles du contrat.

A défaut de preuve d'un accord sur les conditions auxquelles PERSONNE1.) souhaitait réaliser la vente de sa parcelle, l'objet du contrat de mandat du 11 octobre 2019 n'était pas certain. La société SOCIETE1.) ne pouvait dès lors pas avoir été valablement chargée de trouver un acquéreur.

Au vu des développements qui précèdent, il devient superfétatoire de statuer sur les moyens invoqués à titre subsidiaire par PERSONNE1.).

La demande en paiement de la somme de 19.305 euros à titre de la rémunération est partant à rejeter.

En ce qui concerne la demande en paiement de la somme de 12.168 euros, le tribunal constate que bien que le mandat de vente exclusif entre parties est nul pour défaut d'objet déterminé ou déterminable, il ne ressort pas dudit mandat, ni d'autres éléments du dossier, que PERSONNE1.) aurait donné mandat à la société SOCIETE1.) d'introduire une demande en vue de l'élaboration d'un projet immobilier et d'engager à ces fins le bureau d'architecte SOCIETE2.). Il n'est

pas non plus établi que PERSONNE1.) s'est engagé à prendre en charge les honoraires d'architecte.

La demande de la société SOCIETE1.) en remboursement de la somme de 12.168 euros est également à rejeter.

Les demandes accessoires

- Indemnités de procédure et frais et honoraires d'avocat

La société SOCIETE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.500 euros, augmentée de la taxe sur la valeur ajoutée, soit la somme de 6.435 euros, à titre des frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

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 (Cour de cassation 9 février 2012, Arrêt N° 5/12, JTL 2012, N° 20, page 54 ; Cour d'appel 20 novembre 2014, N° 39462 du rôle ; Cour d'appel 26 mars 2014, Pas 37, page 105).

Pour chaque demande, la partie demanderesse doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal en ce qui concerne la demande basée sur la responsabilité civile. Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ainsi qu'en indemnisation de son préjudice subi du fait des frais et honoraires d'avocat qu'elles ont dû exposer dans la présente instance.

En revanche, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Quant au montant à allouer, le tribunal ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer, étant donné que PERSONNE1.) n'a ni allégué ni prouvé avoir eu à supporter d'autre frais que des honoraires d'avocat qui, eu égard au caractère confidentiel qui leur est attaché, n'ont pas à être documentés par des pièces justificatives.

Eu égard à l'import de l'affaire, des difficultés qu'elles comporte et aux soins requis, il y a lieu d'évaluer l'indemnité au montant de 1.500 euros.

Il y a dès lors lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

- Les frais et dépens

Aux tenues des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

La société SOCIETE1.) ayant succombé, elle est à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Claude CLEMES.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

annule le contrat de mandat de vente exclusif conclu entre parties le 11 octobre 2019,

dit non fondées les demandes principales de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au paiement des frais et honoraires d'avocats,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance, et en ordonne la distraction au profit de Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.