

**Jugement civil n° 2019TALCH08/00268**

Audience publique du mardi, 10 décembre 2019.

**Numéro du rôle: 185.827**

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,  
Philipp ZANGERLÉ, premier juge,  
Philippe WADLÉ, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée **SOC1** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-  
(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...),  
représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc  
KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de  
Luxembourg du 12 juin 2017,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**A)**, sans état connu, demeurant à L-(...),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par la société DCL AVOCATS, représentée par Maître Guy PERROT,  
avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. par l'organe de Maître Estelle BURET, avocat, en remplacement de Maître Pascal PEUVREL, avocat constitué.

Où **A)** par l'organe de Maître Marjorie ALLO, avocat, en remplacement de la société DCL AVOCATS constituée.

### Objet du litige

Le litige a trait au recouvrement d'une commission d'agent immobilier et d'une clause pénale prétendument redues par **A)** à la société à responsabilité limitée **SOC1**) S.à.r.l. (ci-après **la société SOC1**) sur base d'un mandat de vente du 19 janvier 2016 et portant sur un immeuble sis à L-(...), inscrit au cadastre de la commune d'(...), section C d'(...), n° cadastral (...), d'une contenance approximative de 4 ares 46 centiares et appartenant à **A)**.

### Procédure

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 12 juin 2017, la société **SOC1**), comparant par Maître Pascal PEUVREL, a donné assignation à **A)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 185.827. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

La société DCL AVOCATS, représentée par Maître Guy PERROT, s'est constituée pour **A)** en date du 13 juin 2017.

Par conclusions du 4 septembre 2018, Maître Guy PERROT a demandé, sur base de l'article 221 du nouveau code de procédure civile, au juge de la mise en état de faire droit à sa demande de clôture de l'instruction, motif pris que Maître PEUVREL n'a pas respecté le délai lui imparti pour conclure.

Par ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 2018, le magistrat de la mise en état a rejeté la demande de Maître Guy PERROT ayant demandé le rejet des conclusions de Maître PEUVREL déposées le 18 septembre 2018 au lieu du 3 août 2018 et a donné un délai à Maître PERROT pour répliquer à ces conclusions.

Par acte d'appel du 24 octobre 2018, **A)** a relevé appel contre ladite ordonnance, faisant valoir que ce serait à tort que le juge de la mise en l'état aurait refusé la clôture de l'instruction pour non-respect du délai du 3 août 2018.

L'affaire a été inscrite au rôle de la Cour sous le numéro CAL-2018-00991. Elle a été soumise à l'instruction de la 7<sup>e</sup> chambre.

Par arrêt N° 28/19 – VII – CIV du 27 février 2019, la Cour a déclaré l'appel irrecevable.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 5 novembre 2019 et l'affaire a été fixée pour plaidoiries à l'audience du 19 novembre 2019. L'affaire a été prise en délibéré à cette même date.

### **Prétentions et moyens des parties**

#### *- La société **SOC1***

La société **SOC1** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à voir condamner **A**) à lui payer la somme de 47.285.- euros avec les intérêts légaux à compter de la présente demande jusqu'à solde au titre de la commission reduite.

Elle demande enfin à voir condamner **A**) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

A l'appui de sa demande, elle expose qu'elle a été chargée par **A**) de trouver un acquéreur pour son immeuble sis à L-(...), inscrit au cadastre de la commune d'(...), section C d'(...), n° cadastral (...), d'une contenance approximative de 4 ares 46 centiares, pour le prix de 350.000.- euros ; qu'un mandat de vente a été signé le 19 janvier 2016 entre elle et **A**), prévoyant entre autres qu'en cas de violation du contrat par l'une des parties en cause, cette dernière s'engage à payer à l'autre partie la commission d'agence de 3 % avec TVA du prix de vente et une indemnité correspondant à 10 % du prix de vente ; qu'un acquéreur potentiel pour le prix de 350.000.- euros a été présenté à **A**) ; que **A**) a refusé cette offre, dès lors qu'elle avait signé un compromis avec un tiers ; que le 8 août 2016, la société **SOC1**) a mis **A**) en demeure de payer le montant de 10.500.- euros au titre de la commission d'agence de 3 % du prix de vente de 350.000.- euros ainsi que le montant de 35.000.- euros au titre de l'indemnité de 10 % du prix de vente de 350.000.- euros, soit au total 47.285.- euros ; que **A**) refuserait à ce jour de s'exécuter.

La demande est basée principalement sur la responsabilité contractuelle, subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

Face aux contestations adverses, elle réplique que **A**) a bel et bien signé un compromis de vente avec une certaine **B**) en date du 29 août 2016 et que la signature d'un acte notarié s'en est suivi en date du 3 février 2017, ce qui expliquerait les raisons du refus de **A**) de signer l'offre d'achat lui présentée le 15 octobre 2016. Elle explique que le mandat de vente exclusif conclu le 19 janvier 2016 avait une durée initiale de 6 mois et était tacitement reconductible pour la même période à défaut de dénonciation dix jours avant l'expiration du délai ; que celui-ci n'ayant pas été dénoncé au 9 juillet 2016 par

A), ses effets se seraient prolongés pour une nouvelle période de six mois, de sorte que A) aurait signé le compromis litigieux pendant la période d'exécution du mandat de vente.

Elle verse en date du 28 mars 2018 l'acte de vente n° 119 dressé par le notaire Elisabeth REINARD le 3 février 2017.

Au fond, elle conteste tant le principe que le quantum des demandes adverses.

Par conclusions du 18 septembre 2018, elle sollicite le rejet de la plainte pénale non communiquée, sinon à voir condamner A) à communiquer le texte intégral de ladite plainte dans la huitaine sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard. Elle conclut en tout état de cause de dire qu'il n'y a pas lieu à surseoir à statuer.

- A)

A) s'oppose à la demande et conteste formellement avoir failli à ses obligations contractuelles. Elle fait valoir que la société **SOC1**) reste en défaut de prouver qu'elle aurait conclu un compromis de vente avec un tiers, de sorte qu'aucun défaut d'information ne pourrait lui être reproché. Elle conteste encore toute obligation d'information à sa charge résultant du contrat de mandat et en tout état de cause, elle donne à considérer que la société **SOC1**) reste en défaut d'établir un quelconque préjudice dans son chef, à supposer le défaut d'information avéré. Elle conteste enfin tout refus d'offre d'achat. En tout état de cause, elle conteste les montants réclamés, et notamment réfute toute applicabilité de la clause pénale.

Elle demande reconventionnellement la condamnation de la société **SOC1**) à lui payer la somme de 5.000.- euros au titre de dommages et intérêts pour honoraires d'avocat injustement exposés ainsi que la somme de 10.000.- euros à titre de préjudice moral principalement sur base de la responsabilité contractuelle, subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle.

Elle demande enfin à voir condamner la société **SOC1**) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par conclusions du 7 juin 2018, elle fait plaider qu'une plainte pénale pour violation du secret professionnel du notaire et recel de ce secret professionnel a été déposée en date du 16 avril 2018 à l'encontre de la société **SOC1**) et du notaire Elisabeth REINARD et qu'il y aurait lieu à sursis à statuer en attendant la fin de l'instruction pénale. Subsidiairement, elle demande à voir écarter des débats la pièce obtenue en violation de ce secret professionnel. Plus subsidiairement, elle demande à voir produire par la société **SOC1**) la preuve du paiement au profit de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines pour obtenir une copie de l'acte de vente n° 119 dressé par le notaire Elisabeth REINARD le 3 février 2017 ainsi que la copie du compromis de vente du 29 août 2016.

En réponse à la demande adverse, elle refuse de communiquer une copie de la plainte pénale arguant que celle-ci se trouve couverte par le secret professionnel de l'avocat et par le secret de l'instruction.

Par conclusions subséquentes, elle se rapporte à prudence de justice quant à l'authenticité de l'offre d'achat du 15 octobre 2016 et demande à voir communiquer l'affaire au procureur d'état sur base de l'article 183 du Nouveau Code de procédure civile. Elle demande encore à voir entendre comme témoin **T1**), prétendue signataire de l'offre d'achat litigieuse.

Elle augmente sa demande en condamnation de la société **SOC1**) à lui rembourser les honoraires d'avocat injustement exposés à la somme de 14.137,97 euros et formule une demande pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du code civil, subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 de ce même code de l'ordre de 20.000.- euros. Elle sollicite encore la majoration du taux d'intérêts de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir et la capitalisation des intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil.

### **Motifs de la décision**

#### *- Quant à la recevabilité*

Dans la mesure où la recevabilité des demandes principale et reconventionnelle n'est pas autrement contestée, il y a lieu de retenir que celles-ci sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délai de la loi.

#### *- Quant à l'incidence de la plainte pénale*

Les parties s'opposent quant à l'incidence d'une plainte pénale prétendument déposée par **A**) contre la société **SOC1**) en date du 25 avril 2018.

Dans un souci de logique juridique, ce point est à examiner en premier lieu.

A l'appui de sa demande de surséance, **A**) verse l'ordonnance de consignation du juge d'instruction ainsi que le récépissé de la Caisse de consignation constatant la consignation faite en exécution de ladite ordonnance, mais elle ne verse pas sa plainte, estimant que le secret de l'instruction lui interdit de soumettre au contradictoire sur le plan civil les éléments contenus dans la plainte.

La société **SOC1**) s'oppose à la demande de surséance. Elle soutient que le moyen de l'article 3, alinéa 2 du Code de Procédure pénale n'est pas fondé, vu que le lien de dépendance entre le procès pénal et celui mené devant le juge civil que présuppose la surséance n'est en l'occurrence, eu égard au refus de communication de la plainte déposée par **A**), pas établi. Elle soutient par ailleurs que le fait de savoir si l'obtention

de l'acte notarié du 3 février 2017 est constitutif d'une violation du secret du notaire ou non est sans incidence sur la solution du présent litige.

La règle « *le criminel tient le civil en l'état* », qui est inscrite à l'article 3, alinéa 2 du code de procédure pénale, s'applique lorsqu'une action publique qui est de nature à influencer sur la décision civile est en cours devant une juridiction répressive. Cette règle ne requiert pas comme condition d'application l'identité de la personne, ni même l'identité des faits en cause dans les actions civile et pénale, mais il faut et il suffit que la décision à intervenir sur l'action publique soit susceptible d'influer sur celle qui sera rendue par la juridiction civile, ce qui est le cas chaque fois que le juge pénal sera amené à trancher une question sur laquelle le juge civil sera lui-même amené à prendre parti lorsqu'il rendra son jugement, le but du sursis à statuer étant d'éviter une éventuelle contrariété des décisions à intervenir (Cour d'appel, 24 octobre 2012, n° 36995 du rôle).

L'application de cette règle, qui est d'ordre public et qui emporte obligation pour le juge civil de surseoir à statuer en attendant qu'un jugement pénal soit rendu, requiert ainsi la réunion de trois conditions :

- 1) L'action publique doit effectivement être en mouvement ;
- 2) L'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit ;
- 3) Il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique (Jurisclasseur de Procédure Pénale loc. cit. no 96).

(en ce sens : TAL 11 mai 2012, n°139.913 ; TAL, 12 juillet 2016, n°175.482).

En ce qui concerne la condition de la mise en mouvement de l'action publique suite à la plainte pénale, il n'est pas contestée qu'une plainte pénale a été déposée entre les mains du juge d'instruction près le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg par lettre du 16 avril 2018.

Cette plainte, entrée au cabinet du juge d'instruction à Luxembourg le 16 avril 2018, a été enregistrée sous la référence notice 10944/18/CD.

Le juge d'instruction, chargé de l'affaire, a par ordonnance du 25 avril 2018 constaté le dépôt de plainte avec constitution de partie civile et a enjoint **A)** de consigner la somme de 500.- euros avant le 30 mai 2018 (cf. pièce 2 de la farde de pièces de Maître Guy PERROT déposée au greffe du tribunal le 9 juillet 2018).

**A)** verse une copie d'un récépissé du 11 mai 2018 attestant du paiement d'un montant de 500.- euros au profit de la Caisse de consignation en date du 8 mai 2018 (cf. pièce 11 de la farde de pièces de Maître Guy PERROT déposée au greffe du tribunal le 28 mars 2019).

La mise en œuvre de l'instance pénale a donc débuté au plus tard le 8 mai 2018, date de la consignation de la somme de 500.- euros.

Il n'appert pas du dossier que l'instruction de la plainte soit achevée à ce jour.

Les conditions 1 et 3 se trouvent dès lors remplies.

Il n'en reste pas moins que **A)** doit également prouver un rapport de dépendance entre la poursuite pénale dont elle fait état et l'affaire civile dont le tribunal est saisi, soit que les deux actions concurrentes, pénale et civile, procèdent l'une et l'autre du même fait, soit que la décision à intervenir au pénal est bien de nature à influencer sur la solution du litige au civil.

En l'occurrence, aucune plainte pénale n'est communiquée aux débats.

Le tribunal note à ce stade que l'objet de la plainte pénale demeure absolument inconnu et **A)** rend, par son opposition obstinée à une révélation – par un quelconque moyen – de l'intégralité du contenu de sa plainte devant la juridiction civile, impossible toute vérification régulière, à la suite d'un débat contradictoire, de ses assertions quant à une influence de l'affaire répressive sur le litige civil.

Or, le secret de l'instruction ne s'oppose pas à la communication de la plainte par les parties à la procédure.

C'est à bon droit que la société **SOC1)** s'oppose à ce qu'il soit fait droit à la demande de sursis à statuer sans que la plainte sur base de laquelle ce sursis à statuer est demandé ne soit versée.

En effet, la vérification d'un lien de dépendance entre la décision à intervenir sur l'action publique et le procès civil présuppose l'examen de la plainte ayant déclenché l'action publique. La communication de la plainte est par ailleurs nécessaire pour permettre à l'autre partie au litige de présenter ses observations et contestations. Et la juridiction saisie doit statuer sur la demande de sursis à statuer de manière contradictoire en tenant compte des conclusions prises de part et d'autre en pleine connaissance de cause (cf. Cour d'appel, 2 décembre 2009, numéros 32197 et 32271 du rôle ; TAL, 24 mars 2016, numéro 173720 du rôle)

Le tribunal rappelle que la production de la plainte est destinée à mettre tant le tribunal que les autres parties au litige en mesure de vérifier si l'action publique déclenchée suite à cette plainte est de nature à influencer sur le présent litige.

Avant tout autre progrès en cause il y a dès lors lieu d'enjoindre à **A)** de verser la plainte pénale dont elle fait état, afin de permettre au tribunal de vérifier s'il est tenu de surseoir à statuer conformément aux dispositions de l'article 3, alinéa 2 du Code de Procédure pénale.

**PAR CES MOTIFS**

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

vu l'ordonnance de clôture du 5 novembre 2019 ;

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile ;

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonne à **A)** de produire la plainte enregistrée sous la référence notice 10944/18/CD sur base de laquelle elle demande un sursis à statuer ;

fixe l'affaire pour contrôle à l'audience du **mardi, 14 janvier 2020 à 9<sup>00</sup> heures, salle TL.0.11**, rez-de-chaussée, bâtiment TL de la Cité Judiciaire au Plateau du Saint Esprit de Luxembourg ;

sursoit à statuer pour le surplus.