

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00043

Audience publique du mercredi, 28 février 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-02261

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, 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 n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 1^{er} décembre 2022,

comparaissant par Maître Virginie MERTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Arzu AKTAS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 1^{er} décembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaissant par Maître Virginie MERTZ, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

Maître Arzu AKTAS s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 9 mars 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-2261 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 20 avril 2023, 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 impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Arzu AKTAS a conclu en date du 11 juillet 2023 et du 7 novembre 2023, tandis que Maître Virginie MERTZ a conclu en date du 9 octobre 2023.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 22 novembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 janvier 2024 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties ont été informés par la même ordonnance de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 janvier 2024 par le Président de chambre.

2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **la société SOCIETE1.)** demande à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 22.000.-euros, avec les intérêts légaux à compter de la sommation d'huissier du 16 novembre 2022, sinon à compter du jour de la signification de l'assignation, sinon encore à compter du présent jugement.

La société SOCIETE1.) demande encore la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que le montant de 510,24.-euros au titre de frais de sommation d'huissier.

Elle demande finalement la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Virginie MERTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en date du 6 juillet 2022, PERSONNE1.) lui aurait confié en exclusivité la vente de sa maison sise à L-ADRESSE2.).

En date du 19 août 2022, la société SOCIETE1.) aurait convenu avec PERSONNE1.) de lui mettre à disposition une somme de 22.000.-euros, destinée à financer les travaux de rénovation de la prédite maison appartenant à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) aurait marqué son accord avec le devis par la société SOCIETE2.) le même jour, soit le 19 août 2022.

Les travaux auraient été réalisés par la société SOCIETE2.) et auraient été réglés par la société SOCIETE1.).

La somme de 22.000.-euros aurait été mise à disposition de PERSONNE1.) le temps du mandat de vente.

En date du 25 octobre 2022, PERSONNE1.) aurait chargé un avocat afin de notifier à la société SOCIETE1.) la résiliation du mandat de vente à l'échéance des 6 mois contractuels, soit au 6 janvier 2023.

Au vu du comportement hautement fautif de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) n'aurait eu d'autre choix que de résilier avec effet immédiat, soit le 15 novembre 2022, le contrat de mandat la liant à PERSONNE1.).

Le mandat ayant pris fin, la société SOCIETE1.) aurait fait procéder à une sommation de payer par l'huissier de justice Tom NILLES le 16 novembre 2022.

Or, PERSONNE1.) aurait contesté, via courrier de son mandataire du 21 novembre 2022, redevoir un quelconque montant à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) base sa demande principalement sur les articles 1326 et suivants du Code civil, subsidiairement sur les articles 1892 et suivants du Code civil et plus subsidiairement sur les articles 1371 et suivants du Code civil.

PERSONNE1.) fait valoir qu'elle a acquis sa maison suivant acte notarié signé pardevant Maître Emile SCHLESSER en date du 2 mars 2018 pour un montant de 490.000.-euros auprès de la société SOCIETE3.), représentée par Madame PERSONNE2.), agent immobilier à l'époque.

Au courant de l'année 2022, elle aurait décidé de vendre sa maison, alors qu'elle rencontrait des difficultés financières. Elle aurait alors contacté Madame PERSONNE2.) pour lui demander de s'occuper de la vente de sa maison. Madame PERSONNE2.) se serait rendue à son domicile pour estimer la maison.

Suite à cela, Madame PERSONNE2.) lui aurait proposé de lui envoyer sa collègue, Madame PERSONNE3.), en vue de vendre sa maison.

Ainsi, en date du 4 juillet 2022, PERSONNE3.) serait passée à son domicile et lui aurait donné une estimation pour un montant de 1.250.000.-euros, sans toutefois qu'une estimation immobilière sur papier n'ait été effectuée. Étant donné que PERSONNE1.) était d'accord avec le montant proposé par PERSONNE3.), les parties ont signé en date du 6 juillet 2022 un mandat exclusif pour une durée de 6 mois.

Quelques semaines plus tard, PERSONNE3.) lui aurait proposé d'effectuer des travaux de rafraîchissement dans son immeuble et lui aurait proposé deux entreprises avec lesquelles elle avait l'habitude de travailler. Elle lui aurait expliqué que les entreprises en question pouvaient attendre que la maison soit vendue pour être payées.

PERSONNE1.) aurait reçu plusieurs devis, qui lui auraient été transférés par SMS, dont un premier devis pour un montant de 33.237.-euros. Elle aurait cependant refusé ce devis.

Compte tenu du fait qu'elle vit dans sa maison avec ses deux filles et sa maman, PERSONNE1.) aurait préféré effectuer les travaux de rafraîchissement de sa maison étape par étape, ce que la société SOCIETE2.) aurait accepté. Ainsi, elle aurait reçu un second devis par SMS.

Elle soutient que dans un premier temps, les ouvriers de la société SOCIETE2.) seraient venus travailler chez elle à n'importe quelle heure jusqu'à ce qu'elle demande à PERSONNE3.), qui supervisait les travaux, que des horaires fixes en journée soient respectés. PERSONNE3.) aurait alors essayé de raisonner Monsieur PERSONNE4.) de la société SOCIETE2.). Ce dernier aurait purement et simplement abandonné le chantier.

En date du 19 août 2023, la société SOCIETE2.) aurait émis une facture pour les travaux relatifs à sa maison.

Quelques semaines plus tard, Monsieur PERSONNE4.) serait revenu sur sa décision et aurait repris le chantier. Le chantier aurait alors été bâclé et la maison serait restée en l'état avec des travaux non achevés et emprunts de multitudes de vices et malfaçons.

Une première visite avec un éventuel acquéreur aurait été demandée par PERSONNE3.) le 18 août 2022 pour le lendemain. Cette visite aurait eu lieu le 19 août 2022, sans que PERSONNE1.) ne reçoive un quelconque retour de la part de PERSONNE3.).

Une seconde visite aurait eu lieu sans que de nouveau elle ne reçoive le moindre retour.

La seule information que PERSONNE3.) ait envoyé à PERSONNE1.) aurait été le SMS du 29 septembre 2022 par lequel elle lui aurait indiqué ne pas avoir encore eu de retour de la part des clients qui auraient visité. Celle-ci aurait encore déclaré vouloir faire d'autres visites la semaine suivante si la situation n'évoluait pas.

Le 30 septembre 2022, PERSONNE3.) lui aurait encore indiqué que Monsieur PERSONNE4.) de la société SOCIETE2.) devait encore venir chez elle pour « *finaliser quelques trucs* ».

Par courrier du 29 septembre 2022, PERSONNE1.) aurait résilié le mandat exclusif avec effet au 6 janvier 2023, alors que les travaux de rénovation et de rafraichissement ne seraient pas mentionnés dans l'annonce et qu'en tout et pour tout, seules deux visites auraient été effectuées depuis la signature du mandat d'exclusivité.

La société SOCIETE1.) n'aurait cependant pas daigné aller chercher le courrier recommandé.

Un rendez-vous sur place aurait été prévu le 5 octobre 2022 en vue de rediscuter du prix de la maison, rendez-vous auquel Maître Virginie MERTZ était supposée assister. Ce rendez-vous n'aurait cependant jamais eu lieu.

Une nouvelle visite aurait été proposée pour le 14 octobre 2022. Toutefois, la fille d'PERSONNE1.) ayant été hospitalisée et la mère d'PERSONNE1.) vivant auprès de celle-ci et nécessitant le passage des services HELP à domicile, PERSONNE1.) aurait demandé à PERSONNE3.) de la prévenir au moins 72 heures à l'avance pour pouvoir organiser les visites dans les conditions les plus optimales, tout en lui précisant qu'elle avait été malade toute la semaine d'avant.

Le 19 octobre 2022, PERSONNE3.), tout en reconnaissant que les travaux n'étaient pas terminés, aurait confirmé que le prix annoncé pour la vente de la maison était revu à la baisse, et aurait indiqué qu'elle aurait reçu une offre, sans toutefois que le moindre détail n'ait été donné quant à la réalité de cette offre ou encore quant à des propositions de date.

Le 25 octobre 2022, l'ancien mandataire d'PERSONNE1.) aurait de nouveau résilié et pour autant que de besoin, le mandat exclusif entre parties.

Par la suite, PERSONNE1.) n'aurait plus reçu de proposition de date pour les visites et ce malgré un courriel adressé à PERSONNE3.) en date du 31 octobre 2022 dans lequel elle aurait fait état du fait qu'elle n'avait plus le moindre retour.

L'ancien mandataire d'PERSONNE1.) aurait été prié de déposer mandat en raison d'un conflit d'intérêts par courrier du 4 novembre 2022. Le même jour, il aurait reçu de la part de Maître Virginie MERTZ une prise de position officielle à laquelle aucune suite n'aurait été réservée en raison du fait qu'PERSONNE1.) aurait dû charger un autre avocat de la défense de ses intérêts du fait du dépôt de mandat.

Finalement, Maître Virginie MERTZ aurait résilié le mandat de vente exclusif avec effet immédiat suivant courrier du 15 novembre 2022 et l'aurait assignée dans la foulée en paiement de la commission que sa mandante aurait dû percevoir et en paiement de la somme de 15.000.-euros du chef du prétendu préjudice moral et autres tracasseries.

En droit, quant au bien-fondé de la résiliation avec effet immédiat du mandat signé entre parties, PERSONNE1.) fait valoir ce qui suit :

Suivant courrier du 15 novembre 2022, Maître Virginie MERTZ aurait entendu résilier avec effet immédiat le contrat signé entre parties pour les raisons invoquées dans le courrier officiel du 4 novembre 2022 adressé à son ancien mandataire.

Or, il appartiendrait à l'agent immobilier qui entend engager la responsabilité de son client, de rapporter la preuve que ce dernier a manqué à ses obligations contractuelles avec l'agent, de sorte que ce dernier serait autorisé à résoudre le contrat aux torts du client.

Le client serait tenu d'une obligation de loyauté envers son agent, de sorte à permettre à ce dernier de réussir sa mission dans les meilleures conditions qu'il soit.

De plus, l'agent immobilier serait tenu envers son client d'une obligation d'information et de conseil et il devrait mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour trouver des candidats intéressés à l'objet immobilier de son client.

Il incomberait dès lors en premier lieu à l'agent immobilier qui entend engager la responsabilité contractuelle de son client, de rapporter la preuve qu'il a lui-même satisfait à ses obligations contractuelles envers son client.

Tel ne serait cependant pas le cas en l'espèce, PERSONNE1.) soutenant qu'elle n'aurait jamais eu le moindre retour quant au résultat des visites en question. Pourtant, l'obligation de diligence dont serait tenu l'agent immobilier, impliquerait la recherche effective de candidats, une publicité suffisante via la publication d'annonces sur internet, un traitement suffisant expéditif du dossier, le suivi de candidats ayant marqué un intérêt pour l'objet immobilier, la transmission rapide et exacte des réponses et la mise en contact des parties lorsqu'un intérêt suffisant se révèle de part et d'autre quant à l'opération envisagée.

En l'espèce, seules 3 visites auraient été proposées par l'agent et elles auraient eu lieu sur une période de 4 mois. Par ailleurs, PERSONNE1.) n'aurait jamais eu le moindre retour quant au résultat des visites en question. Toutes les visites auraient été demandées la veille pour le lendemain.

Si la société SOCIETE1.) avait estimé que le prix proposé *ab initio* pour la mise en vente de la maison était excessif, il lui aurait appartenu de faire part de ses réserves par écrit, respectivement de refuser la mission qui lui était proposée si elle lui paraissait nocive pour le client. Tel n'aurait cependant pas été le cas en l'espèce.

S'agissant des annonces, sa maison aurait été affichée tantôt au prix de 1.250.000.-euros, tantôt au prix de 1.-euro, avec à chaque fois la mention d'une surface de 120m², alors que la surface brute serait de 180,50m² et il serait mentionné de manière aléatoire l'existence d'un climatiseur.

PERSONNE1.) soutient encore sa PERSONNE3.) aurait fait appel à une société établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), société pour laquelle il ne serait pas renseigné d'autorisation d'effectuer des travaux sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg. De surcroît, cette société se serait présentée à n'importe quelle heure et n'importe quel jour pour faire les travaux chez elle.

Tel qu'exposé ci-avant, ladite société aurait purement et simplement quitté le chantier sans rime ni raison et serait ensuite revenue pour soi-disant terminer les travaux de

rafraichissement, alors qu'en réalité rien n'aurait été achevé correctement et conformément aux règles de l'art.

PERSONNE1.) conteste d'avoir mis les ouvriers de la société SOCIETE2.) à la porte pour demander ensuite de revenir. Quand bien même tel serait le cas, lorsque les ouvriers sont revenus, ils auraient bâclé le chantier et laissé derrière eux une situation telle que les acquéreurs potentiels s'étant présentés chez elle après la résiliation du mandat exclusif avec effet immédiat, auraient tous refusé de continuer les négociations, effrayés par l'ampleur des malfaçons.

S'agissant du passeport énergétique, il ne serait valable que jusqu'en 2027 et du fait de la pose du triple vitrage et de l'isolation de la maison, il aurait été nécessaire de faire dresser un nouveau CPE pour vendre la maison, ce que PERSONNE3.) aurait refusé.

PERSONNE1.) conteste avoir annulé toutes les visites programmées pour des motifs divers et variés, cette affirmation ne résultant d'aucune pièce versée en cause.

S'agissant des prétendues demandes de visites et offres reçues les 15 et 19 octobre 2022, PERSONNE1.) soutient avoir expliqué à la société SOCIETE1.) que sa fille était hospitalisée et qu'en raison du fait que sa mère devait recevoir des soins à domicile, il fallait la prévenir 72 heures à l'avance.

Après le courriel du 26 octobre 2022, la société SOCIETE1.) ne se serait plus manifestée de quelque façon que ce soit et ce malgré un nouveau rappel de sa part en date du 31 octobre 2022.

PERSONNE1.) conteste finalement que des acquéreurs sérieux disposant d'un accord bancaire et dont l'offre n'aurait pu aboutir du fait de son comportement aient existé, alors que l'existence desdits acquéreurs ne résulterait d'aucune pièce versée en cause, le courrier officiel de Maître Virginie MERTZ du 4 novembre 2022 ne pouvant à cet égard servir de preuve et ne reprenant que les allégations de la société SOCIETE1.).

Il résulterait de ce qui précède que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été fondée à résilier avec effet immédiat le mandat exclusif signé entre parties.

S'agissant de la privation du droit à commission, respectivement à la perte de chance, PERSONNE1.) fait valoir que seuls trois amateurs potentiels lui auraient été présentés par la société SOCIETE1.), aucun d'entre eux n'ayant fait la moindre offre. Elle soutient ne jamais avoir eu un quelconque retour de la société SOCIETE1.) quant aux visites et ne se serait jamais opposé, de par son comportement, à ce qu'un compromis soit signé avec les éventuels acquéreurs. Il résulterait au contraire des éléments du dossier que ce serait la société SOCIETE1.) qui n'aurait pas exécuté ses obligations contractuelles de bonne foi.

De plus, pour qu'il y ait perte de chance, il faudrait que la réalisation du dommage, c'est-à-dire dans le cas d'espèce, la vente de la maison, ne soit pas simplement hypothétique, mais qu'elle soit réelle et sérieuse. Or, tel ne serait pas le cas, étant donné que la société SOCIETE1.) ne se serait jamais donnée les moyens de mener à bien l'exécution de son

mandat. Il y aurait partant lieu de débouter purement et simplement la société SOCIETE1.) de ses prétentions.

Quant au préjudice moral et autres frais administratifs et/ou judiciaires, PERSONNE1.), fait valoir, pour autant que sa responsabilité contractuelle soit engagée, que tout préjudice de la société SOCIETE1.) serait contesté et nullement établi. En effet, la société SOCIETE1.) aurait résilié le contrat de mandat sans rime ni raison et ne justifierait par ailleurs pas avoir exposé des frais d'avocat. Il y aurait partant également lieu de débouter la société SOCIETE1.) de ces demandes.

PERSONNE1.) conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée par la société SOCIETE1.) et formule une demande reconventionnelle à son encontre :

Elle soutient que du fait de la mauvaise exécution par la société SOCIETE1.) de ses obligations contractuelles, elle n'aurait pas été en mesure de trouver un acquéreur sérieux. De plus, du fait de l'augmentation des taux d'intérêts, il serait devenu plus difficile de trouver un acquéreur qui aurait obtenu l'accord de la banque. De ce fait, PERSONNE1.) évalue son préjudice à la somme de 50.000.-euros ou tout autre montant, même supérieur à dire d'expert.

Elle fait également valoir avoir dû recourir aux services d'un avocat pour se défendre contre une demande dénuée de tout fondement. Elle évalue ses frais et honoraires au montant de 7.500.-euros.

PERSONNE1.) formule encore une demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 2.500.-euros sur base de l'article 6.1. du Code civil. Elle soutient qu'il serait incontestable que l'action en justice introduite par la société SOCIETE1.) constituerait un acte de pure mauvaise foi, celle-ci ayant agi avec une légèreté blâmable.

Elle demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) soutient que les développements faits par PERSONNE1.) seraient étrangers au présent rôle, celui-ci ne portant pas sur la commission sollicitée qui ferait l'objet d'un autre rôle, et seraient, pour autant que de besoin fermement et formellement contestés.

En tout état de cause sa demande présentée quant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement principal et hors intérêts de 22.000.-euros ne serait pas contestable.

En effet, et même si PERSONNE1.) a adopté une position purement contestataire quant au règlement de sa créance, s'opposant à la sommation de payer signifiée par huissier, il résulterait de courrier de résiliation du mandat de vente du 29 septembre 2022 émanant de PERSONNE1.) elle-même, qu'elle reconnaîtrait tant le principe que le quantum de la créance. En effet, elle y déclarerait que *« comme convenu et signé, concernant l'avancement des travaux de rafraîchissement payés par votre agence, je vous confirme*

à nouveau que la totalité vous sera remboursé à la vente de la maison ou après le 6 janvier 2023. »

Ce document vaudrait avec extrajudiciaire de PERSONNE1.) quant à la certitude et au bien-fondé de la créance.

Il serait par ailleurs établi par les pièces versées aux débats que le montant de 22.000.- euros dont PERSONNE1.) se serait reconnue redevable, aurait été intégralement payé par la société SOCIETE1.) suivant deux virements.

Le contrat aurait prévu une durée, à savoir la durée du mandat. PERSONNE1.) ayant chargé un avocat afin de lui notifier la résiliation du mandat de vente et ce à l'échéance des six mois contractuels, soit au 6 janvier 2023, force serait de constater que le terme serait échu et exigible.

Le remboursement étant convenu comme unique, soit un paiement complet au terme de la créance, serait également liquide.

La société SOCIETE1.) estime partant qu'il y a lieu à condamnation de PERSONNE1.) sur base des articles 1326 du Code civil, subsidiairement sur base des articles 1892 et suivants du Code civil, sinon encore plus subsidiairement sur base des articles 1371 et suivants du Code civil, sinon sur toute autre base légale.

La société SOCIETE1.) ajoute finalement pour autant que de besoin que de malfaçons, sinon inexécutions alléguées resteraient à l'état de pure allégation, alors que strictement aucune pièce ne serait versée à l'appui et que par ailleurs, aucune action en référé ou autre n'aurait été introduite.

PERSONNE1.) soutient que le chantier aurait été bâclé et la maison restée en l'état avec des travaux non achevés et emprunts de multitudes vices et malfaçons, tel que plus amplement documenté par le procès-verbal établi par l'huissier de justice Gilles HOFFMANN en date du 26 juin 2023.

Elle soutient que du fait des nombreux vices et malfaçons, le montant initialement fixé pour lequel la maison aurait fait l'objet du mandat signé avec la société SOCIETE1.) aurait été considérablement revu à la baisse, les acquéreurs éventuels s'étant présentés via l'agence SOCIETE4.) ayant systématiquement décidé de ne réserver aucune suite aux visites effectuées.

Au final, la maison appartenant à PERSONNE1.) aurait fait l'objet de la signature d'un compromis pour un montant de 730.000.-euros.

Il résulterait du procès-verbal établi par l'huissier de justice que le chantier aurait été laissé dans un état lamentable. En effet, au niveau du garage au sous-sol, la porte de garage devant être posée serait encore emballée, des traces de peinture seraient visibles à plusieurs endroits et le rail du moteur de la porte de garage serait partiellement recouvert de scotch.

Au niveau de la cave avant droite/ cage d'escalier, la peinture ne serait pas achevée, des traces de peinture seraient visibles à plusieurs endroits et la peinture s'effriterait au mur avant, en dessous de l'arrivée du gaz et de l'eau.

Au niveau de la cave arrière droite, divers éléments de l'installation électrique seraient parsemés de peinture.

Au niveau de la cave arrière gauche, la poignée de la porte vers le jardin serait manquante, différentes griffes seraient visibles, des traces de peinture seraient visibles à plusieurs endroits et la poignée de la fenêtre ferait défaut.

Au niveau du rez-de-chaussée, les caches des interrupteurs feraient défaut, dans le living de nombreuses tâches de peinture seraient visibles, les encadrements des interrupteurs seraient manquants et le spot ne serait pas installé convenablement. Dans la cuisine, la peinture s'effriterait à de nombreux endroits, les prises électriques ne seraient pas fixées convenablement et un élément de plinthe ferait défaut. Dans la salle de bains, des tâches de peinture seraient visibles, le spot serait abîmé et les angles ne seraient pas découpés conformément aux règles de l'art.

Au niveau du premier étage, dans la chambre avant gauche, la peinture du plafond présenterait différentes nuances, des tâches seraient visibles et la peinture ne couvrirait pas toute la surface. Dans la pièce arrière droite, de nombreuses tâches de peinture seraient visibles à plusieurs endroits, de même que dans la pièce arrière gauche. Dans la salle de bains, la pose du robinet ne serait pas faite conformément aux règles de l'art, la porte ne serait pas installée et les finitions ne seraient pas réalisées correctement.

Au niveau du deuxième étage, dans la cage d'escaliers, des traces de colle seraient visibles sur l'interrupteur et des tâches de peinture seraient visibles à plusieurs endroits. Dans la pièce arrière gauche, il manquerait le cache de la prise gauche du mur. Dans la salle de bains, différentes tâches de peinture seraient visibles et la peinture s'effriterait à certains endroits.

PERSONNE1.) soutient qu'il résulterait indubitablement de ce qui précède que les travaux de rafraîchissement commandés par la société SOCIETE1.) n'ont pas été effectués conformément aux règles de l'art, respectivement qu'ils ne sont pas achevés.

D'ailleurs, aucune facture finale n'aurait été émise par la société SOCIETE2.), alors que le document intitulé « *facture* » et daté du 19 août 2022, ne serait en réalité que le devis sur base duquel les parties PERSONNE1.) et SOCIETE1.) ont signé la convention datée du même jour.

Pour le surplus, aucun procès-verbal d'achèvement, respectivement de réception n'aurait été signé entre la société SOCIETE2.) et SOCIETE1.).

S'agissant de la demande basée sur l'article 1326 du Code civil, PERSONNE1.) soutient que l'acte signé par elle ne saurait être considérée comme acte sous seing privé au sens de l'article 1326 du Code civil, alors qu'il ne serait en aucun cas conforme aux prescriptions dudit article. En effet, elle n'aurait jamais reçu le moindre euro de la part

de la société SOCIETE1.), aucune preuve de remise des fonds à PERSONNE1.) n'étant versée au dossier.

Par ailleurs, l'acte litigieux, pour autant qu'il puisse être considéré comme valable, serait un contrat synallagmatique et non un engagement unilatéral au sens de l'article 1326 du Code civil.

Par ailleurs, seule la signature apposée sur ledit acte émanerait d'elle, à l'exclusion formelle de toute autre mention manuscrite. Il n'aurait partant pas été écrit en son intégralité par elle-même.

Il ne saurait partant pas valoir reconnaissance de dette au sens de l'article 1326 du Code civil.

A titre subsidiaire, et pour autant qu'il puisse être considéré comme commencement de preuve par écrit, la condition d'exigibilité de la dette ne serait pas donnée, étant donné que l'accord signé entre parties aurait impliqué la livraison des travaux par la société SOCIETE2.) en bonne et due forme, c'est-à-dire des travaux exempts de tous vices et malfaçons et dûment achevés.

Il résulterait partant de ce qui précède que la demande introduite serait à déclarer non fondée en ce qu'elle serait basée sur les articles 1326 et suivants du Code civil.

PERSONNE1.) soutient encore qu'il ne saurait être tiré argument du contenu du courrier de résiliation du 29 septembre 2022 émanant de sa part, alors qu'il aurait été clair qu'un remboursement ne pourrait intervenir qu'au moment de la passation de l'acte notarié, mais ce pour autant que les travaux de rénovation commandés par la société SOCIETE1.) aient été réalisés de manière effective et sans vices, permettant ainsi à PERSONNE1.) de vendre son bien entièrement rénové, ce qui n'aurait manifestement pas été le cas.

S'agissant de la demande basée sur les articles 1892 et suivants du Code civil, PERSONNE1.) soutient qu'il serait constant en cause que les parties avaient convenu que la société SOCIETE1.), laquelle se serait occupée de la prise de contact avec la société SOCIETE2.), avait proposé à PERSONNE1.) de faire effectuer certains travaux de rafraîchissement dans la maison dont cette dernière était propriétaire.

Ainsi, la cause subjective du prêt ou plus exactement l'engagement de l'emprunteur, aurait résidé dans le profit attendu par ce dernier, ce qui reviendrait à prendre en considération le mobile poursuivi par ce dernier et la contrepartie convenue dans le contrat. Ainsi, la réalisation des travaux et leur livraison, respectivement leur réception en bonne et due forme par la société SOCIETE2.) devraient être considérés comme la cause subjective du contrat signé entre parties.

Dès lors et pour qu'un quelconque montant soit exigible de sa part, il faudrait que la cause ne soit pas entachée de nullité, que la société SOCIETE2.) ait effectivement reçu les fonds avancés par la société SOCIETE1.) et que les travaux convenus aient été livrés exempts de tout vice.

Or, la société SOCIETE2.), société de droit français, aurait entrepris des travaux au Grand-Duché de Luxembourg sans être en possession des autorisations requises à ces fins, de sorte que la cause du contrat serait entachée de nullité, dispensant ainsi PERSONNE1.) de procéder à un quelconque paiement.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir que les travaux n'auraient pas été réalisés et livrés sans être exempts du moindre vice et la parte emprunteuse n'aurait pas obtenu le profit qu'elle attendait, ce qui rendrait caduc son engagement de restituer les fonds, et ce indépendamment du fait que des fonds aient été transférés par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.).

Il résulterait partant de ce qui précède qu'il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir que les prestations devant être financées à concurrence du montant de 22.000.-euros, ont effectivement été réalisées conformément aux règles de l'art. Or, tel ne serait manifestement pas le cas en l'espèce. Comme exposé précédemment, il résulterait du procès-verbal établi par l'huissier de justice que le chantier aurait été laissé dans un état lamentable. Il s'ensuivrait que la cause subjective à la base de la convention signée entre parties, en d'autres termes le profit que PERSONNE1.) attendait, ne serait pas réalisé.

D'ailleurs, comme précédemment indiqué, aucune facture ne serait versée, de même qu'aucun procès-verbal d'achèvement ou de réception des travaux sans réserve ne figurerait au dossier.

PERSONNE1.) soutient encore qu'il ne saurait être tiré argument du contenu du courrier de résiliation du 29 septembre 2022 émanant de sa part, alors qu'il aurait été évident que pour qu'elle soit tenue à une quelconque obligation de rembourser la société SOCIETE1.) au moment de la passation de l'acte notarié, le profit attendu, c'est-à-dire la cause subjective du prêt, devait être réalisé, ce qui ne serait manifestement pas le cas en l'espèce.

S'agissant de la demande basée sur les articles 1371 et suivants du Code civil, PERSONNE1.) fait valoir que ces dispositions ont trait à la notion de quasi-contrat, soit en d'autres termes, une obligation créée qui ne serait pas issue d'un accord de volontés. Les quasi-contrats seraient la gestion d'affaire, le paiement de l'indu et l'enrichissement injustifié.

En l'espèce, PERSONNE1.) soutient ne pas avoir reçu le moindre euro de la part de la société SOCIETE1.), tout comme elle n'aurait pas effectué une gestion d'affaires au sens de l'article 1371 du Code civil.

Dès lors, les conditions de mise en œuvre dudit article ne seraient pas données, de sorte que la demande serait également à déclarer non fondée sur cette base légale.

A titre subsidiaire, s'agissant des montants réclamés, PERSONNE1.) fait valoir qu'il n'y aurait aucune facture finale et que même si tel avait été le cas, les parties SOCIETE1.) et SOCIETE2.) auraient dû mettre en œuvre les dispositions relatives aux mécanismes de TVA intracommunautaire, de sorte qu'aucune TVA ne soit mise en compte sur la facture finale. Il serait intéressant à cet égard de noter que la convention signée avec PERSONNE1.) ferait état d'un montant HTVA, alors qu'il s'agirait soi-

disant d'une reconnaissance de dette ou d'un contrat de prêt. Finalement, seul un montant de 20.496.-euros aurait été transféré sur le compte de la société SOCIETE2.). Face à autant d'incohérences et au vu l'absence de facture définitive, aucun montant ne saurait être exigé.

S'agissant des frais de la sommation d'huissier, PERSONNE1.) estime qu'elle ne saurait être tenu au paiement de ces frais alors que cet acte aurait été purement dilatoire non susceptible de produire le moindre effet contraignant, qui n'aurait eu pour finalité que de tenter de l'impressionner.

3. Motifs de la décision

3.1. Remarque préliminaire

Le Tribunal constate que PERSONNE1.) fait de longs développements quant au bien-fondé de la résiliation avec effet immédiat du mandat signé entre parties, ainsi que de la privation du droit de commission, respectivement à la perte de chance de la société SOCIETE1.).

Au vu du fait que le présent dossier n'a trait qu'à la somme de 22.000.-euros mise à disposition de PERSONNE1.), le Tribunal ne prendra pas position quant à ces moyens particuliers.

3.2. Quant à la recevabilité de la demande

Aucun moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé et aucun moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant donné, la demande de la société SOCIETE1.), ayant été introduite dans les délai et forme de la loi, est à dire recevable en la forme.

3.3. Quant au fond

3.3.1. Quant à la demande principale

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui 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.* » En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 4^e éd. 2012, p.108).

Il appartient partant à la société SOCIETE1.) d'établir qu'elle est créancière de PERSONNE1.) et que celle-ci doit lui payer la somme de 22.000.-euros.

Pour conclure à la condamnation de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) se base sur un contrat entre parties du 19 août 2022 qui est le suivant :

LUX PROPERTY MANAGEMENT S.A R.L.

24, rue de Neudorf
L-3937 Mondercange

Entre les soussignées :

Préteur :

La société Lux Property Management S.à r.l., avec siège social à 24, rue de Neudorf
L-2937 Luxembourg, représentée par sa gérante unique Mme Sabah Lahrach, d'une part et

Emprunteur :

BEN HAMOUDA HANANE , née le 16 décembre 1976 demeurant au 23 , rue Laminoire
Esch-sur-Alzette L4202 d'autre part

il à été convenu ce qui suit :

Le préteur accorde à l'emprunteur un prêt concernant la rénovation du bien actuellement en vente en exclusivité avec la société Lux Property Management S.à r.l, pour le bien situé au Sis rue du LAMINOIRE 23 ESCH SUR ALZETTE L-4202, les travaux seront effectués par la société ZEINEB BAT 34 rue Arthur Rimbaud 93300 Aubervilliers SIRET 883017808 RCS BOBIGNY CODE APE 4399C

Montant :

22.000,00 € (vingt deux mille euros) HTVA

Durée / remboursement :

Durée du mandat, avec remboursements unique de 22.000,00 €; HTVA
le jour de l'acte notarié de la vente du bien situé au 23, rue du Laminoire à Esch-sur-Alzette appartenant à Madame Ben Hamouda Hanane.

L'emprunteur a la possibilité d'un remboursement anticipé.

Taux débiteur :

Le taux débiteur est fixé à 10 % par année.

Le taux débiteur est celui qui est prévu par l'Administration des Contribution.

Les remboursements vont être adaptés selon la variation de ce dernier.

Fait en double exemplaire à Luxembourg, le 19 Aout 2022.



Le préteur

L'emprunteur

Lux Property Management S.à r.l.
Mme Sabah Lahrach

Mme Ben Hamouda Hanane

Signature

La société SOCIETE1.) base sa demande principalement sur les articles 1326 et suivants du Code civil, subsidiairement sur les articles 1892 et suivants du Code civil, sinon encore plus subsidiairement sur les articles 1371 et suivants du Code civil.

3.3.1.1. Quant à l'application de l'article 1326 et suivants du Code civil

L'article 1326 du code civil dispose ce qui suit : « *L'acte juridique par lequel une seule partie s'engage envers une autre à lui payer une somme d'argent ou à lui livrer un bien fongible doit être constaté dans un titre qui comporte la signature de celui qui souscrit cet engagement ainsi que la mention de la somme ou de la quantité en toutes lettres. Cette mention doit être écrite de sa main ou être revêtue spécifiquement d'une signature électronique; si elle est indiquée également en chiffres, en cas de différence, l'acte sous seing privé vaut pour la somme écrite en toutes lettres, à moins qu'il ne soit prouvé de quel côté est l'erreur.* »

Le Tribunal constate que le prédit document ne correspond en rien à une reconnaissance de dette, celui-ci ne constituant pas un engagement unilatéral de la part d'PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.).

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer non fondée sur cette base.

3.3.1.2. Quant à l'application de l'article 1892 et suivants du Code civil

Aux termes de l'article 1892 du Code civil, « *[l]e prêt de consommation est un contrat par lequel l'une des parties livre à l'autre une certaine quantité de choses qui se consomment par l'usage, à la charge par cette dernière de lui en rendre autant de même espèce et qualité.* »

Le prêt est le contrat dans lequel l'une des parties, l'emprunteur, reçoit de l'autre, le prêteur, une chose dont elle aura le droit de se servir, mais qu'elle devra restituer (cf. COLLART-DUTILLEUL (F.) et DELEBECQUE (P.), Contrats civils et commerciaux, 10ème éd., 2015, coll. Précis Dalloz, n° 604 et s.).

C'est à celui qui invoque le contrat qu'il appartient de prouver son existence et son contenu. Aussi bien est-ce au prêteur, qui entend obtenir la restitution de la chose, d'établir l'existence de l'obligation dont il poursuit l'exécution (cf. Cass. fr., Civ. 1ère, 5 mai 1971, Bull. civ. I, n° 152).

Pour établir que le contrat de prêt existe, outre la remise des fonds à l'emprunteur, le prêteur doit donc démontrer que l'intention des parties était bien de contracter un prêt, partant que le prétendu emprunteur s'est engagé à lui restituer les fonds reçus.

En l'espèce, il résulte du document précité signé en date du 19 août 2022 que la société SOCIETE1.) y figure comme prêteur et PERSONNE1.) comme emprunteur. Il y figure également la mention suivante :

« *Le prêteur accorde à l'emprunteur un prêt concernant la rénovation du bien actuellement en vente en exclusivité avec la société SOCIETE1.) S.à r.l., pour le bien*

*situé au Sis rue du ADRESSE2.), les travaux seront effectués par la société ADRESSE4.)
RCS BOBIGNY CODE APE 4399C*

Montant :

22.000,00 € (vingt deux mille euros) HTVA. »

Il résulte cependant des éléments du dossier et notamment des avis de débit du 23 août 2022 et du 16 septembre 2022 versés par la société SOCIETE1.) elle-même, que la somme de 22.000.-euros n'a pas été remise à PERSONNE1.), mais à la société SOCIETE2.).

De plus, le Tribunal constate que même si le prêté document du 19 août 2022 dispose que la durée du soi-disant prêt est celui de la durée du mandat et que le mandat de vente exclusif a été résilié, il résulte également du prêté document que le remboursement de la somme de 22.000.-euros devait avoir lieu le jour de l'acte notarié de vente du bien situé au ADRESSE5.) à ADRESSE6.). Or, il ne ressort d'aucun élément du dossier que le prêté bien ait été vendu par PERSONNE1.), celle-ci demeurant toujours dans ladite maison d'après les conclusions versées.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant également à déclarer non fondée sur cette base.

3.3.1.3. Quant à l'application de l'article 1371 et suivants du Code civil

L'article 1371 du Code civil prévoit que les quasi-contrats sont les faits purement volontaires de l'homme, dont il résulte un engagement quelconque envers un tiers, et quelquefois un engagement réciproque des deux parties.

L'article 1372 du Code civil prévoit que lorsque volontairement, on gère l'affaire d'autrui, soit que le propriétaire connaisse la gestion, soit qu'il l'ignore, celui qui gère contracte l'engagement tacite de continuer la gestion qu'il a commencée, et de l'achever jusqu'à ce que le propriétaire soit en état d'y pourvoir lui-même; il doit se charger également de toutes les dépendances de cette même affaire.

Il se soumet à toutes les obligations qui résulteraient d'un mandat exprès que lui aurait donné le propriétaire.

L'article 1373 du Code civil dispose qu'il est obligé de continuer sa gestion, encore que le maître vienne à mourir avant que l'affaire soit consommée, jusqu'à ce que l'héritier ait pu en prendre la direction.

L'article 1374 du Code civil dispose qu'il est tenu d'apporter à la gestion de l'affaire tous les soins d'un bon père de famille. Néanmoins les circonstances qui l'ont conduit à se charger de l'affaire peuvent autoriser le juge à modérer les dommages et intérêts qui résulteraient des fautes ou de la négligence du gérant.

L'article 1375 du Code civil prévoit que le maître dont l'affaire a été bien administrée, doit remplir les engagements que le gérant a contractés en son nom, l'indemniser de tous

les engagements personnels qu'il a pris et lui rembourser toutes les dépenses utiles ou nécessaires qu'il a faites.

La charge de la preuve des faits à la base de son action repose sur la demanderesse. En l'espèce, il résulte des faits que la somme de 22.000.- euros prêtée à PERSONNE1.) a été directement continuée par la société SOCIETE1.) à la société SOCIETE2.) intervenant dans le cadre de travaux de rénovation de la maison de PERSONNE1.). En vertu de l'article 1375 du Code civil, le maître dont l'affaire a été bien administrée, doit remplir les engagements que le gérant a contractés en son nom. PERSONNE1.) soulevant les difficultés nombreuses dans le cadre des travaux et l'existence de vices, la société SOCIETE1.) ne prouve pas que l'affaire a été bien administrée au sens de l'article 1375 du Code civil.

La demande n'est partant également pas fondée sur les articles 1371 à 1375 du Code civil.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer non fondée.

3.3.2. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 50.000.-euros au motif que du fait de la mauvaise exécution des travaux, elle n'aurait pas été en mesure de trouver un acquéreur sérieux au prix figurant dans le mandat exclusif de vente.

Au vu des éléments du dossier et des contestations de la société SOCIETE1.), le Tribunal estime qu'il n'est pas établi qu'en raison de la mauvaise exécution des travaux qui devrait par ailleurs être imputable à la société SOCIETE1.), ce qui reste également d'être prouvé, PERSONNE1.) n'aurait pas été en mesure de trouver un acquéreur sérieux au prix figurant dans le mandat exclusif de vente.

La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) est partant également à déclarer non fondée.

3.3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.3.1. Quant à la demande de PERSONNE1.) contre la société SOCIETE1.) pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 2.500.-euros pour procédure abusive et vexatoire.

Concernant les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, s'il a été longtemps considéré que l'exercice d'une action en justice ne dégénérerait en abus que s'il constituait un acte de malice ou une erreur grossière équipollente au dol, il est actuellement admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de l'action. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. Cette faute peut notamment

résulter de l'acharnement judiciaire (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n° 24074 du rôle). Pour engager la responsabilité de son auteur, un acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Même si la société SOCIETE1.) n'a pas obtenu gain de cause concernant sa demande à l'égard de PERSONNE1.), aucun abus de droit n'est établi dans son chef.

Les demandes de PERSONNE1.) est partant à déclarer non fondée.

3.3.3.2. Quant à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat

PERSONNE1.) demande encore à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 7.500.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

Il est de jurisprudence que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure (cf. Cass., 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre).

Or, pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (cf. G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques 3^e édition, Pasicrisie Luxembourgeois 2014*, n° 1109).

PERSONNE1.) ne verse cependant ni une quelconque facture, ni une preuve de paiement quant à ce sujet.

Il y a partant lieu de rejeter cette demande pour être non justifiée.

3.3.3.3. Quant à la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement de sommation de payer du 16 novembre 2022

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 510,24.-euros correspondant aux frais d'huissier en relation avec la sommation de payer qui lui a été adressée en date du 16 novembre 2022.

Au vu de l'issue du litige, cette demande de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

3.3.3.4. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-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).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure à l'encontre de PERSONNE1.).

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure à l'encontre de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

3.3.3.5. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande principale en la forme ;

la dit non fondée ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la dit non fondée ;

dit la demande en indemnisation de PERSONNE1.) à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour procédure abusive et vexatoire, non fondée ;

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en remboursement de la sommation de payer du 16 novembre 2022, non fondée ;

dit les demandes en obtention d'une indemnité de procédure de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de PERSONNE1.) non fondées ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.