

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00051

Audience publique du mercredi, 6 mars 2024.

Numéro du rôle : TAL-2020-05275

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Patricia LOESCH, premier juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., déclarée en état de faillite, ayant eu son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son curateur Maître Christelle RADOCCIA,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 29 juin 2020,

ayant comparu initialement par Maître Frédéric FRABETTI, avocat, et comparaisant actuellement par son curateur la société E2M S.à.r.l., représentée par Maître Christelle RADOCCIA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), gérant de société, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit GEIGER,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits

Le 2 novembre 2018, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « SOCIETE1.) ») et PERSONNE1.) ont conclu un contrat à durée indéterminée concernant la création d' « *un nouveau compte bancaire en relation avec l'activité exclusive et commune des parties* » (ci-après, le « Contrat relatif au Compte »). Il s'agit du compte SOCIETE2.) NUMERO2.). Ce Contrat relatif au Compte prévoit un droit de regard au profit d'PERSONNE1.).

Le 1^{er} avril 2019, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « SOCIETE1.) ») et PERSONNE1.) ont conclu un contrat intitulé « *Avenant CONTRAT APORTEUR D'AFFAIRES* » (ci-après « la Convention ») pour une durée déterminée jusqu'au 31 décembre 2019.

Ce contrat a été résilié par SOCIETE1.) le 17 juin 2019. Dans le cadre de ce courrier, SOCIETE1.) mentionne un délai de préavis jusqu'au 30 juillet 2019. De même, il contient les mentions suivantes : « *L'accès à ALIAS1.) ne vous est plus autorisé, de même que la ligne téléphonique +NUMERO3.), et nous vous demandons la restitution des clés du garage (Résidence ALIAS2.) au ADRESSE3.). Nous vous invitons à récupérer vos affaires et effets personnels au bureau (entre 9h30 et 12h et 13h et 17h).* »

2. Procédure

Par exploit d'huissier du 29 juin 2020, SOCIETE1.), comparaisant par Maître Frédéric FRABETTI, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

Maître David YURTMAN s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 1^{er} juillet 2020.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 21 septembre 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 1^{er} décembre 2021 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires ont été informés par bulletin du 1^{er} décembre 2021 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 1^{er} décembre 2021 par le Président du siège.

Par jugement n° 2022TALCH08/00016 du 19 janvier 2022, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, ordonné à SOCIETE1.), de communiquer à PERSONNE1.) et de déposer au greffe du Tribunal les extraits de ce compte pour la période du 2 novembre 2018 au 1^{er} avril 2019 relatifs au compte NUMERO2.) ouvert auprès de la banque

SOCIETE2.) sous peine d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard, passé le délai de quarante jours à partir de la signification du jugement, a dit que l'astreinte est plafonnée à 10.000.- euros, et a réservé le surplus et les frais et dépens.

SOCIETE1.) a été déclarée en faillite le 17 janvier 2022.

Ces pièces ont été déposées au tribunal le 27 janvier 2022.

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

L'instruction a été clôturée une seconde fois par ordonnance du 25 octobre 2023.

L'affaire a été renvoyée à l'audience du 3 janvier 2024 pour plaidoiries et elle a été prise en délibéré à cette audience.

3. Prétentions et moyens des parties

Dans le cadre de son assignation du **29 juin 2020**, SOCIETE1.) demande de voir condamner PERSONNE1.), à lui payer :

- 25.000.- euros au titre de la clause pénale en raison de la violation des articles 2 et 5 de la Convention, avec les intérêts légaux à compter du 24 juillet 2020, date de la mise en demeure, sinon de la date de la demande en justice jusqu'à solde,
- une commission de 1% sur le prix de vente de 799.000.- euros d'une maison sise au ADRESSE4.) à ADRESSE5.), soit 7.990.- euros, avec les intérêts légaux à compter du 24 juillet 2020, date de la mise en demeure, sinon de la date de la demande en justice jusqu'à solde,
- 17.273.- euros au titre de la facture du 11 novembre 2019 relative aux travaux administratifs, aux frais de publicité et d'annonces engagés, avec les intérêts légaux à compter de la date de la demande en justice jusqu'à solde,

et de dire que les intérêts échus en vertu des condamnations à intervenir porteront eux-mêmes intérêts d'année en année, conformément à l'article 1154 du Code civil.

SOCIETE1.) demande aussi à ce qu'PERSONNE1.) soit condamné à lui payer le montant de 3.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à lui payer les frais engendrés par les honoraires d'avocat s'élevant à 4.000.- euros en dehors de l'indemnité de procédure sur le fondement de la responsabilité civile, avec les intérêts légaux à compter des dates de paiement et à payer tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Frédéric FRABETTI qui le demande, affirmant en avoir fait l'avance.

D'après SOCIETE1.), PERSONNE1.) serait coupable de la violation des articles 2 et 5 de la Convention qui seraient à l'origine d'une obligation de non-concurrence de l'apporteur d'affaires.

En effet, le 24 juin 2019, un dénommé Monsieur PERSONNE2.) aurait appelé sur l'ancien portable SOCIETE1.) d'PERSONNE1.) en pensant pouvoir joindre ce dernier parce qu'il avait été démarché par ce dernier en vue de l'acquisition de ses biens situés à ADRESSE6.) et à ADRESSE7.).

Le même jour, PERSONNE3.) qui aurait décroché, aurait envoyé un sms à Monsieur PERSONNE2.) pour lui faire savoir qu'il pourrait venir signer un compromis de vente correspondant à ces deux biens.

Le 8 juillet 2019, Monsieur PERSONNE2.) aurait précisé dans un sms adressé à l'ancien portable SOCIETE1.) d'PERSONNE1.) qu'il reviendrait vers lui pour fixer un rendez-vous dès le retour des compromis signés par son ex-compagne. Ceci démontrerait qu'PERSONNE1.) aurait eu l'intention de signer ces deux compromis au détriment d'SOCIETE1.) et aurait ainsi violé ses obligations contractuelles sous la Convention.

De même, dans le cadre d'un courrier électronique du 16 avril 2019, Madame PERSONNE4.) aurait précisé qu'elle était intéressée par un projet de construction du défendeur relatif à une maison à ADRESSE8.), pour le montant de 780.000.- euros avec une cuisine d'une valeur de 15.000.- euros incluse dans la maison. Par courrier électronique du 20 avril 2019, PERSONNE1.) aurait proposé à PERSONNE5.), autre collaborateur d'SOCIETE1.), une commission de 0,3% du prix ou de lui donner 2.000.- euros en liquide pour passer outre la commission réduite à l'agence, ce qui démontrerait encore la violation de la Convention par PERSONNE1.).

Dans son courrier du 29 octobre 2019, le mandataire d'PERSONNE1.) serait en aveu des violations commises par ce dernier en précisant :

« Suivant compromis de vente du 20 juillet 2019, mon mandant ensemble avec son épouse ont acheté la maison de Monsieur PERSONNE2.) [...] située à L-ADRESSE9.). [...] La maison sis à ADRESSE8.), il convient de préciser qu'il s'agit d'un immeuble s'inscrivant dans un projet immobilier propre à ma mandante. »

Il s'agirait d'agissements en violation des articles 2 et 5 de la Convention et PERSONNE1.) serait à condamner au montant de la clause pénale.

Une annonce sur le site athome.lu, présentée par SOCIETE3.) aurait présenté un projet de maison à ADRESSE10.) en vente au prix de 799.000.- euros et aurait indiqué que cette maison se serait trouvée sous compromis de vente. Cette maison ayant été vendue, le mandataire d'SOCIETE1.) aurait mis en demeure PERSONNE1.) par courrier du 25 juillet 2019 de s'acquitter de la commission de 1% du prix de vente prévue à l'article 2 de la Convention.

SOCIETE1.) demande aussi le remboursement de frais de publicité et d'annonces prétendument engagés par elle à hauteur de 17.273.- euros au titre d'une facture du 11 novembre 2019. Il s'agirait de frais pour 47 annonces immotop et pour 19 annonces athome.

Dans ses conclusions du **16 novembre 2020**, PERSONNE1.) affirme qu'il n'aurait jamais violé son obligation d'exclusivité.

Pour ce qui est des relations avec Monsieur PERSONNE2.), l'un de ses biens aurait été vendu sans l'intervention d'PERSONNE1.), et l'autre aurait été acquis par ce dernier. D'après PERSONNE1.), la clause d'exclusivité ne lui aurait pas interdit une acquisition pour ses propres besoins. Il se serait agi de l'interdiction d'une collaboration avec une tierce structure. Or en l'espèce, il n'y aurait pas eu de telle collaboration.

De même, le compromis de vente aurait été signé le 20 juillet 2019, soit postérieurement à la résiliation de la Convention effective au 17 juin 2019.

Il n'y aurait donc pas eu de violation de la Convention.

Pour ce qui est des relations avec Madame PERSONNE4.), cette dernière n'aurait pas indiqué dans un courrier électronique être intéressée par un projet de construction, le courrier électronique concerné émanant d'SOCIETE1.). Ce projet aurait été développé par PERSONNE1.) pour son propre compte bien avant la conclusion de la Convention et SOCIETE1.) en aurait été au courant.

PERSONNE1.) aurait sollicité SOCIETE1.) pour procéder à la vente de ce projet, selon les aveux de cette dernière dans ses courriers. Il n'aurait donc pas été question de ne pas passer par SOCIETE1.), et il n'y aurait pas eu violation de la Convention, mais la Convention aurait été résiliée avant la vente des immeubles.

Pour ce qui est des relations avec PERSONNE5.), il n'aurait jamais été question de ne pas passer par SOCIETE1.), mais d'offrir à son collègue une commission supplémentaire pour le cas où le client de ce dernier achèterait la maison en construction d'PERSONNE1.).

Plus généralement, PERSONNE1.) n'aurait pas violé son obligation de non-concurrence.

À titre subsidiaire, si jamais l'existence d'une violation des stipulations de la Convention était retenue, PERSONNE1.) demande la modération de la clause pénale manifestement excessive par application de l'article 1152 du Code civil.

Quant à la commission de 1%, PERSONNE1.) fait valoir que la vente pour laquelle cette commission est sollicitée n'était pas encore intervenue le 17 juin 2019, date de la résiliation de la Convention par SOCIETE1.). Aucune commission ne serait donc due.

Quant au remboursement des frais de publicité, PERSONNE1.) fait d'abord valoir qu'il n'y aurait pas eu de facture, mais qu'il s'agirait d'un *listing* de prestations qui auraient été effectuées pour lui et de frais en relation avec des annonces publicitaires.

Les prestations administratives et les montants corrélatifs auraient été formellement contestés le 10 avril 2020. SOCIETE1.) facturerait des prestations sortant de son champ d'activité et de compétence sans accord en ce sens et sans autre détail. De même, les frais de publicité auraient dû être déduits des commissions versées à PERSONNE1.) et ces frais l'auraient été des commissions reversées. SOCIETE1.) ne pourrait donc pas demander le remboursement de frais déjà remboursés.

Enfin, PERSONNE1.) conteste la demande en paiement d'SOCIETE1.) d'une indemnité de procédure, des frais et dépens et de dommages intérêts du fait des honoraires d'avocats. Si jamais des défaillances contractuelles étaient retenues, la clause pénale inscrite dans la Convention engloberait la réparation de tout préjudice y compris celui-ci.

Reconventionnellement, PERSONNE1.) demande la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement de 150.000.- euros au titre de son préjudice matériel, consistant en la perte de la chance de réaliser les bénéfices escomptés, et 10.000.- euros au titre de son préjudice moral pour résiliation abusive de la Convention ou tous autres montants plus élevés à arbitrer par le tribunal.

La Convention aurait été résiliée avec effet immédiat par courrier du 17 juin 2019. En effet, l'accès au logiciel, à la messagerie et au téléphone professionnel auraient été rendus impossibles sans délai. Il se serait agi d'un contrat conclu pour une durée déterminée qui aurait été résilié avant son terme et sans préavis.

De même, par son intermédiaire, la société SOCIETE4.) aurait chargé SOCIETE1.) de la vente en l'état futur d'achèvement d'un appartement sis à ADRESSE11.).

En application de la Convention, PERSONNE1.) demande donc le paiement de 5.850.- euros au titre d'une commission étant restée impayée.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) demande d'ordonner la compensation judiciaire entre les montants à intervenir.

SOCIETE1.) n'aurait pas respecté le droit de regard prévu au profit d'PERSONNE1.) dans le cadre du Contrat relatif au Compte SOCIETE2.) NUMERO2.) et demande d'enjoindre à SOCIETE1.) de fournir les extraits relatifs à ce compte pour la période à partir de novembre 2018, sinon et pour autant que ce Contrat relatif au Compte aurait été résilié au 1er avril 2019, pour la période de novembre 2018 au 1er avril 2019, le tout sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

PERSONNE1.) demande aussi à ce qu'SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer le montant de 2.500.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à lui payer les frais engendrés par les honoraires d'avocat s'élevant à 5.000.- euros en dehors de l'indemnité de procédure sur le fondement de la responsabilité civile, avec les intérêts légaux à compter des dates de paiement et à payer tous les frais et dépens de l'instance.

Dans ses conclusions du **19 janvier 2021**, SOCIETE1.) conteste que la Convention aurait été résiliée avec effet immédiat, et affirme que cette dernière aurait été résiliée avec préavis tel que cela résulterait de la lettre de résiliation.

PERSONNE1.) aurait bien violé les stipulations de la Convention.

En effet, ce dernier ne prouverait pas avoir acquis la maison de Monsieur PERSONNE2.) pour ses besoins personnels.

Pour ce qui est de la vente avec Madame PERSONNE4.), PERSONNE1.) serait en aveu d'avoir conclu cette vente pour SOCIETE1.) et d'avoir ensuite continué cette vente pour son seul bénéficiaire après la résiliation du contrat.

Pour ce qui est de la relation avec PERSONNE5.), il résulterait du témoignage de ce dernier qu'PERSONNE1.) lui aurait proposé une commission de 0,3% du prix ou de lui donner 2.000.- euros en liquide pour passer outre la commission réduite à l'agence.

De même, la société concurrente créée par PERSONNE1.) aurait été active en 2018 et 2019 comme le démontreraient les bilans déposés au RCSL.

Il résulterait de tous ces éléments qu'PERSONNE1.) aurait agi en violation de la Convention.

Pour ce qui est de la demande en réduction de la clause pénale, SOCIETE1.) fait valoir qu'il incomberait à PERSONNE1.) de prouver que celle-ci était excessive, ce qu'il ne ferait pas.

Pour ce qui est de la commission de 1%, SOCIETE1.) fait valoir qu'elle serait bien due, même si elle avait eu lieu après la résiliation de la Convention, dans la mesure où la genèse du projet et la recherche du client aurait eu lieu pendant l'exécution de la Convention.

Pour ce qui est du remboursement des frais de publicité, PERSONNE1.) aurait reconnu la réalité des prestations, qui d'après ce dernier, auraient été effectuées à titre gratuit. Or, SOCIETE1.) conteste leur caractère gratuit, ainsi que le fait qu'elles auraient déjà été payées.

En ce qui concerne les frais engendrés par les honoraires d'avocat en dehors de l'indemnité de procédure sur le fondement de la responsabilité civile, SOCIETE1.) précise qu'elle a déjà payé la somme de 4.057,76.- euros dont elle demande le paiement à titre de dommages-intérêts.

SOCIETE1.) insiste que la résiliation aurait bien été avec préavis et qu'elle n'aurait pas été abusive alors qu'PERSONNE1.) aurait violé ses obligations sous la Convention.

Pour ce qui est de la demande en paiement de 150.000.- euros au titre de la prétendue perte de chance, SOCIETE1.) conteste cette demande qui ne serait pas justifiée et invoque le libellé obscur de la demande en l'absence d'une indication claire de ce qu'PERSONNE1.) réclamerait réellement et de l'indication d'un fondement. Il en serait de même des 10.000.- euros demandés au titre du préjudice moral.

En ce qui concerne la prétendue commission SOCIETE4.), SOCIETE1.) prétend que cette vente aurait été conclue le 17 octobre 2019, donc à un moment où PERSONNE1.) n'aurait plus collaboré avec elle.

L'attestation PERSONNE6.) est contestée et serait contredite par les faits dès lors qu'PERSONNE1.) n'aurait plus travaillé pour SOCIETE1.) à la date de la vente. Aucune commission ne serait donc due.

Concernant le Contrat relatif au Compte, SOCIETE1.) fait valoir que la Convention stipulerait en son article 1^{er} que « *ce contrat annule et remplace toute contrat/convention signée antérieurement* ». La Convention aurait donc annulé le Contrat relatif au Compte. De même, le Contrat relatif au Compte n'aurait jamais été appliqué entre parties et le compte n'aurait jamais été ouvert au nom d'PERSONNE1.) mais uniquement au nom et pour le compte d'SOCIETE1.)'NOV.

En vertu du Contrat relatif au Compte, le bilan comptable du compte aurait dû être établi pour une année entière, mais le contrat aurait été annulé le 1^{er} avril 2019.

Pour ce qui est de la période à partir du 1^{er} avril 2019, le compte n'aurait pu servir que si certains objectifs auraient été atteints, ce qui n'était pas le cas.

La demande en vue de la production des documents relatifs à ce compte bancaire devrait donc être rejetée.

SOCIETE1.) conteste par ailleurs la demande en paiement d'PERSONNE1.) d'une indemnité de procédure, des frais et dépens et de dommages intérêts du fait des honoraires d'avocats.

Dans ses conclusions du **22 février 2021, PERSONNE1.)** précise que la maison de Monsieur PERSONNE2.) aurait bien dû être achetée par lui, mais qu'il n'avait pas obtenu le prêt bancaire nécessaire, de sorte que la vente n'aurait jamais abouti.

Pour ce qui est de la relation avec Madame PERSONNE4.), PERSONNE1.) fait valoir que l'exclusivité ne se concevrait que dans la limite temporelle de la Convention, et que la vente aurait eu lieu après la résiliation de cette dernière.

Le témoignage de PERSONNE5.) serait vague et non-pertinent.

La société d'PERSONNE1.), bien que constituée le 10 juillet 2018, n'aurait pas été active depuis 2018. Le capital social n'aurait été libéré que le 16 juillet 2019, le dépôt des statuts auprès du RCSL n'aurait eu lieu que 24 juillet 2019 et l'autorisation d'établissement n'aurait été délivrée que le 25 juillet 2019. L'activité n'aurait commencé qu'avec l'immatriculation, respectivement l'acquisition de la personnalité juridique et la délivrance de l'autorisation d'établissement.

Pour ce qui est du montant de la clause pénale due, PERSONNE1.) précise que celle-ci serait fonction de la commission annuelle perçue par l'apporteur d'affaires dans le cadre des ventes concernées. Or, SOCIETE1.) n'indiquerait pas le montant des commissions litigieuses, de telle manière qu'il ne serait pas possible de déterminer si la clause pénale était excessive.

Pour ce qui est de la commission de 1%, PERSONNE1.) conteste que le projet concerné aurait été un projet commun et fait valoir qu'après la résiliation, l'exclusivité n'aurait plus été concevable.

Pour ce qui est des frais de publicité, PERSONNE1.) prétend que ces derniers auraient été déduits des commissions rédues, ce qui aurait été prévu par le Contrat relatif au Compte (p. 2, 2^e paragraphe).

PERSONNE1.) insiste sur le fait que la résiliation aurait été abusive. L'exception du libellé obscur serait inapplicable s'agissant d'une demande reconventionnelle.

Le montant des dommages-intérêts demandés aurait été calculé sur la base de projections d'PERSONNE1.) sous réserve de la production des extraits du compte

spécifiquement ouvert en vertu du Contrat relatif au Compte. Mais SOCIETE1.) s'en déroberait en ne produisant pas ces pièces.

Pour ce qui est de la moitié de la commission due dans la suite de la vente du bien de SOCIETE4.), ce client aurait été apporté de l'aveu d'SOCIETE1.) par PERSONNE1.). De même, la commission serait due sur les ventes en rapport avec les biens apportés par l'intermédiaire, donc PERSONNE1.). La commission serait donc due. L'attestation PERSONNE6.) ne serait pas de complaisance, ce d'autant plus qu'SOCIETE1.) serait du même avis.

Pour ce qui est du compte SOCIETE2.) NUMERO2.), PERSONNE1.) maintient sa demande de production des extraits, parce qu'il avait un droit de regard sur ce compte. Il conteste que le Contrat relatif au Compte ait été résilié. De même, il n'aurait pas pu être annulé par la Convention parce que la mention « *annule et remplace* » ne pourrait s'interpréter qu'en l'annulation des contrats ayant le même objet.

Dans ses conclusions du **7 juin 2021**, SOCIETE1.) conteste encore que la résiliation ait eu un effet immédiat. En effet, elle prétend que le sms sur lequel se baserait PERSONNE1.) serait un courrier électronique.

Elle prétend qu'PERSONNE1.) aurait constitué une société concurrente, mené des projets immobiliers concurrents et aurait voulu corrompre un des autres collaborateurs, ce qui serait prouvé. Même si la société SOCIETE5.) n'aurait été immatriculée que le 24 juillet 2019, elle aurait bien été constituée le 10 juillet 2018, date à laquelle il aurait été lié d'abord par contrat de travail du 2 novembre 2018 et ensuite par la Convention sans qu'il n'eût informé SOCIETE1.) de la constitution de la société.

La société aurait été en activité durant le contrat liant les parties, ce qui serait constitutif d'une faute dans le chef d'PERSONNE1.).

Le caractère manifestement disproportionné de la clause pénale est contesté. Son maintien serait la règle et la réduction l'exception. PERSONNE1.) ne serait pas de bonne foi parce qu'il aurait tenté de corrompre un autre collaborateur, constitué une société concurrente et détourné la clientèle pour son propre bénéfice.

La commission de 1% serait due parce qu'il semblerait évident que des démarches concernant ce projet auraient été faites pendant l'exécution de la Convention.

La commission SOCIETE4.) ne serait pas due parce que la vente aurait été conclue alors qu'PERSONNE1.) aurait cessé toute collaboration et après l'expiration du préavis.

À propos du compte SOCIETE2.) NUMERO2.), SOCIETE1.) précise que ce dernier n'aurait jamais été ouvert au nom d'PERSONNE1.) mais uniquement au nom de la société SOCIETE1.) pour son propre compte et qu'il aurait été affecté aux commissions liées à la vente et la location des biens immobiliers de tous les apporteurs d'affaires. La Convention stipulerait qu'PERSONNE1.) s'engagerait à réaliser au minimum six ventes avant son terme. À défaut d'avoir atteint cet objectif, il n'aurait pas droit à la perception de ses commissions.

Dans ses conclusions du **31 août 2021**, PERSONNE1.) précise qu'il serait un fait que dès la réception du courrier portant résiliation, il aurait été invité à remettre le téléphone portable, les clés et les autres effets, ce qu'il aurait fait et ce qui résulterait aussi de l'aveu d'SOCIETE1.) qui aurait eu le téléphone portable entre ses mains dès mi-juin 2019.

La société SOCIETE3.) aurait été constituée le 10 juillet 2018 avant qu'PERSONNE1.) ne signe avec SOCIETE1.), le 30 août 2018, et elle aurait été immatriculée le 24 juillet 2019, soit après la résiliation - avec effet immédiat - de la Convention.

Il n'y aurait donc pas eu création d'une société concurrente pendant qu'PERSONNE1.) était lié à SOCIETE1.).

La commission de 1% ne serait due que si la vente était intervenue en cours d'exécution de la Convention.

Pour ce qui est des frais de publicité, ils auraient été déduits des commissions rédues, et il appartiendrait à SOCIETE1.) de produire les extraits du compte sur lequel les commissions perçues par PERSONNE1.) auraient été versées et sur lequel les frais auraient été prélevés.

Pour ce qui est du compte SOCIETE2.) NUMERO2.), PERSONNE1.) prétend qu'il résulterait clairement du Contrat relatif au Compte qu'il aurait bénéficié d'une exclusivité sur ce compte. L'obstination à ne pas produire les extraits démontrerait la mauvaise foi d'SOCIETE1.).

Dans ses conclusions du **21 avril 2023**, PERSONNE1.) demande de constater l'absence de défaillance contractuelle dans son chef et de débouter SOCIETE1.) de sa demande en paiement du montant de la clause pénale, sinon, en application de l'article 1152 du Code civil, de ramener le montant à de plus justes proportions.

Il demande encore qu'SOCIETE1.) soit déboutée de toutes ses autres demandes.

Quant à ses demandes reconventionnelles, il demande de constater la résiliation abusive de la convention du 1^{er} avril 2019 et de condamner SOCIETE1.) à lui payer le montant de 160.000.- euros, voire tout montant supérieur en réparation de son dommage, augmenté des intérêts légaux à partir de la résiliation, sinon à partir de la demande en justice.

Il demande de constater la défaillance contractuelle d'SOCIETE1.) quant au partage de la commission SOCIETE4.) et de condamner cette dernière à lui payer le montant de 5.850.- euros avec les intérêts légaux à compter du 2 octobre 2019, date de l'émission de la facture, sinon à partir de la demande en justice, et pour autant que de besoin d'ordonner la compensation judiciaire.

Enfin, il demande le paiement de 5.000.- euros en réparation de son préjudice matériel en raison des honoraires d'avocats et 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans ses conclusions du **3 juillet 2023**, SOCIETE1.) demande de dire fondées ses demandes principales, sachant qu'elle ramène sa demande en paiement des honoraires d'avocat à 4.000.- euros, et demande de débouter PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles pour être irrecevables sinon non fondées.

Elle fait valoir qu'étant en faillite, elle ne peut pas être condamnée, tout au plus PERSONNE1.) pourrait demander la fixation de sa créance dans la faillite.

4. **Motifs de la décision**

4.1. Rappel à titre liminaire

Il convient de rappeler qu'étant donné qu'SOCIETE1.) a été déclarée en état de faillite en cours de procédure, il ne saurait y avoir lieu à condamnation.

L'article 452 du Code de commerce prescrit qu'à partir du jugement déclaratif de faillite, toute action mobilière ou immobilière d'un créancier du failli ne pourra être suivie, intentée ou exercée que contre le curateur de la faillite. Il en découle qu'en principe toute personne s'estimant créancière d'un failli doit procéder par voie de déclaration de créance.

Suivant l'article 453 du Code de commerce, le jugement déclaratif de la faillite arrête l'exercice de la contrainte par corps sur la personne du failli, ainsi que toute saisie à la requête des créanciers chirographaires et non privilégiés sur les meubles et immeubles.

Lorsqu'un juge civil statue sur l'existence et l'importance d'une dette qu'un failli a contractée avant de tomber en faillite, il ne peut ni condamner le curateur *qualitate qua* à payer cette somme au créancier, ni décider de l'admission de la créance au passif de la faillite, mais doit, après avoir déterminé le montant de la créance, se limiter à réserver au créancier le droit de se pourvoir devant le tribunal siégeant en matière commerciale pour requérir de lui l'admission au passif de la faillite.

Il s'ensuit que la demande en condamnation d'PERSONNE1.) telle que dirigée à l'encontre d'SOCIETE1.) en faillite est à déclarer irrecevable.

Étant donné qu'SOCIETE1.) est valablement représentée par son curateur, le tribunal, bien qu'il ne puisse plus prononcer de condamnation, se limitera à statuer sur le bien-fondé des seules demandes en paiement d'PERSONNE1.) et à fixer sa créance à l'égard d'SOCIETE1.).

Pour l'admission de sa créance au passif de la faillite d'SOCIETE1.), PERSONNE1.) devra se pourvoir devant qui de droit.

4.2. Quant au fond

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'envisager la résiliation de la Convention avant de répondre aux autres moyens respectifs des parties.

4.2.1. Quant à la résiliation de la Convention

En vertu de l'article 1134, alinéa premier, du Code civil, « *les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites* ».

Pour ce qui est de la résiliation, la Convention stipule en son article 8, premier alinéa :

« Chacune des parties a le droit de mettre fin à la présente convention à la fin de chaque mois, et moyennant un préavis de 1 mois. »

La résiliation du 17 juin 2019, qui était légale, la Convention n'imposant pas de motivation ou de raisons particulières, a donc fait courir un préavis à partir du 30 juin 2019 jusqu'au 30 juillet 2019.

La Convention n'a donc en principe pris fin qu'au 30 juillet 2019, ce qui est précisé dans la lettre de résiliation du 17 juin 2019 (pièce 2 de la farde de Maître FRABETTI), et jusqu'à cette date, les parties au contrat étaient tenues de toutes les obligations découlant de la Convention. La période de préavis n'a pas eu pour effet de modifier les obligations des parties.

PERSONNE1.) considère cependant, contrairement à SOCIETE1.) que la Convention a été résiliée avec effet immédiat.

La lettre de résiliation indique ce qui suit :

« À compter de ce jour, nous vous informons que nous mettons un terme à notre collaboration dans le cadre de votre activité d'apporteur d'affaires suivant contrat conclu le 01/04/2019.

Tous les projets actuels [...] en cours jusqu'à la fin de votre préavis au 30/07/2019, seront honorés et au-delà si nous serions amenés à nous rendre chez un Notaire en vue de la signature d'un acte de vente, votre commission vous sera due.

L'accès à ALIAS1.) ne vous est plus autorisé, de même que la ligne téléphonique +NUMERO3.), et nous vous demandons la restitution des clés du garage (Résidence ALIAS2.) au ADRESSE3.).

Nous vous invitons à récupérer vos affaires et effets personnels au bureau (entre 9h30 et 12h et 13h et 17h). »

Il résulte de la Convention en son article 3 :

« SOCIETE1.) met à disposition de l'intermédiaire un GSM (+NUMERO3.)) avec forfait ALIAS3.), utilisé à des fins professionnelles sans contrepartie financière, ni préjudice. »

La lettre de résiliation apparaît contradictoire en indiquant d'une part le respect du préavis contractuel et en demandant d'autre part la remise du téléphone portable qui a

été mis à la disposition d'PERSONNE1.) en raison d'une obligation découlant directement de la Convention.

L'indication que l'accès au programme informatique n'est plus autorisé, qu'PERSONNE1.) doit remettre les clés du garage et la demande de venir récupérer ses affaires constituent un faisceau d'indices permettant de conclure, dans la mesure où il s'ajoute à la demande de la restitution du téléphone portable qui est directement contraire aux obligations découlant pour SOCIETE1.)'NOV de la Convention, qu'SOCIETE1.) n'a pas respecté le préavis stipulé dans la Convention.

Cette impression est d'ailleurs confirmée par le courrier du mandataire d'SOCIETE1.) du 25 juillet 2019, date se situant avant la fin du délai de préavis (pièce 3 de la farde de Maître FRABETTI) :

« Par lettre du 17 juin 2019, le contrat d'apporteur d'affaires a été résilié avec préavis d'un mois conformément aux stipulations contractuelles entre parties de sorte que ma mandante a récupéré l'adresse mail ainsi que la ligne de téléphone portable que vous utilisiez au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.) SARL. »

Si le délai de préavis avait été respecté, SOCIETE1.) n'aurait pas pu récupérer la ligne de téléphone portable avant le dernier jour du préavis, soit le 30 juillet 2019. De même, la volonté de respecter le préavis contractuel et la poursuite de la collaboration jusqu'à la fin du préavis aurait supposé qu'PERSONNE1.) eût accès au bureau et au programme informatique ALIAS1.) jusqu'au 30 juillet 2019. Or, tel n'était pas le cas.

En conclusion, SOCIETE1.) n'a pas respecté le préavis contractuel, de telle manière qu'il faut conclure que la résiliation de la Convention a eu un effet immédiat.

4.2.2. Quant aux demandes principales d'SOCIETE1.)'NOV

4.2.2.1. Quant à l'obligation de non-concurrence

Il résulte ce qui suit de l'article 2 de la Convention :

« L'apporteur d'affaires s'engage à collaborer de manière exclusive avec la société SOCIETE1.).

L'apporteur d'affaires s'interdit de collaborer directement ou indirectement en nom personnel ou par le biais d'une "personne morale" dans laquelle il détiendrait une participation même aussi minime qu'elle soit, respectivement pour laquelle il serait à considérer comme bénéficiaire économique. »

L'article 5 de la Convention stipule ce qui suit :

« L'apporteur d'affaires s'abstiendra de tout acte susceptible de provoquer de résiliations ou des transferts de contrats par des clients de la Société et ou d'une autre société appartenant au même groupe. »

Il y a lieu de préciser que ni l'article 2 ni l'article 5 de la Convention ne contiennent de stipulation prolongeant leur durée au-delà de la fin de la Convention (ce contrairement

à l'article 6 intitulé « *Non sollicitation du personnel* » qui stipule en son alinéa 2 : « *Ces interdictions restent d'application durant une année après la date de fin de la présente convention.* »).

Il y a donc lieu de retenir que l'obligation de non-concurrence a pris fin avec la résiliation de la Convention.

SOCIETE1.) prétend qu'PERSONNE1.) n'aurait pas respecté les obligations découlant de ces articles de la Convention. Il aurait constitué une société concurrente, mené des projets immobiliers concurrents et aurait voulu corrompre un des autres collaborateurs

Dans ce contexte, le tribunal rappelle qu'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* ».

4.2.2.1.1. Quant à la constitution de la société SOCIETE3.) SARL-S

SOCIETE1.) prétend qu'PERSONNE1.) aurait constitué une société concurrente.

D'après PERSONNE1.), la société SOCIETE3.) SARL-S, bien que constituée le 10 juillet 2018, n'aurait pas été active depuis 2018.

Il résulte des pièces que le capital social a été libéré le 16 juillet 2019 (pièce 13 de la farde de Maître YURTMAN). Le dépôt des statuts auprès du RCSL a eu lieu le 24 juillet 2019 (pièce 14 de la farde de Maître YURTMAN). De même, l'autorisation d'établissement a été délivrée le 25 juillet 2019 (pièce 15 de la farde de Maître YURTMAN).

D'après PERSONNE1.), l'activité de la société n'aurait commencé qu'avec l'immatriculation, respectivement l'acquisition de la personnalité juridique et la délivrance de l'autorisation d'établissement.

Il faut dans ce contexte relever qu'un exercice légal de son activité par la société n'est possible qu'une fois que l'autorisation d'établissement est acquise.

Si SOCIETE1.) démontre ainsi qu'PERSONNE1.) a constitué une société, ce qui n'est pas contesté par ce dernier, SOCIETE1.) ne démontre cependant pas qu'PERSONNE1.) aurait collaboré avec cette société dans le cadre d'une activité concurrente à SOCIETE1.) pendant la durée de l'exécution de la Convention.

4.2.2.1.2. Quant aux relations avec Monsieur PERSONNE2.)

Selon SOCIETE1.), le 24 juin 2019 un dénommé Monsieur PERSONNE2.) aurait appelé sur l'ancien portable SOCIETE1.) d'PERSONNE1.) en pensant pouvoir joindre ce dernier parce qu'il avait été démarché par ce dernier en vue de l'acquisition de ses biens situés à ADRESSE6.) et à ADRESSE7.).

Le 8 juillet 2019, Monsieur PERSONNE2.) aurait précisé dans un sms adressé à l'ancien portable SOCIETE1.) d'PERSONNE1.) qu'il reviendrait vers lui pour fixer un rendez-vous dès le retour des compromis signés par son ex-compagne. Ceci démontrerait qu'PERSONNE1.) aurait eu l'intention de signer ces deux compromis au détriment d'SOCIETE1.) et aurait ainsi violé ses obligations contractuelles sous la Convention.

Dans son courrier du 29 octobre 2019, le mandataire d'PERSONNE1.) serait en aveu des violations commises par ce dernier en précisant :

« Suivant compromis de vente du 20 juillet 2019, mon mandant ensemble avec son épouse ont acheté la maison de Monsieur PERSONNE2.) [...] située à L-ADRESSE12.). »

PERSONNE1.) aurait donc agi en violation de son obligation de non-concurrence.

Ce dernier prétend qu'il aurait souhaité acquérir la maison de Monsieur PERSONNE2.) pour ses besoins personnels, mais qu'il n'aurait pas obtenu le prêt bancaire nécessaire, de sorte que la vente n'aurait jamais abouti.

Il verse un compromis de vente relatif à cette maison en date du 20 juillet 2019 (pièce 5 de la farde de Maître YURTMAN). Le refus de la part de la banque est documenté par un certificat de la SOCIETE6.) du 25 septembre 2019 (pièce 12 de la farde de Maître YURTMAN).

Il y a lieu de rappeler que l'obligation a pris fin à la date de la résiliation intervenue, soit le 17 juin 2019. Tous les faits invoqués par SOCIETE1.) se sont réalisés après cette date.

Il y a donc lieu de retenir que ces faits postérieurs à la date de la résiliation de la Convention, ne prouvent pas la violation de l'obligation de non-concurrence par PERSONNE1.).

4.2.2.1.3. Quant aux relations avec Madame PERSONNE4.)

D'après SOCIETE1.), dans le cadre d'un courrier électronique du 16 avril 2019, Madame PERSONNE4.) aurait précisé qu'elle était intéressée par un projet de construction du défendeur relatif à une maison à ADRESSE8.), pour le montant de 780.000.- euros avec une cuisine d'une valeur de 15.000.- euros incluse dans la maison.

Dans son courrier du 29 octobre 2019, le mandataire d'PERSONNE1.) serait en aveu des violations commises par ce dernier en précisant :

« La maison sise à ADRESSE8.), il convient de préciser qu'il s'agit d'un immeuble s'inscrivant dans un projet immobilier propre à ma mandante. »

PERSONNE1.) aurait sollicité SOCIETE1.) pour procéder à la vente de ce projet, selon les aveux de cette dernière dans ses courriers. Il n'y aurait donc pas été question de ne pas passer par SOCIETE1.), et il n'y aurait pas eu violation de la Convention, mais la Convention aurait été résiliée avant la vente des immeubles.

Il résulte de l'assignation « que le défendeur a ainsi sollicité l'agence SOCIETE1.) SARL pour son projet de maison à ADRESSE10.) contre une commission de 1% sur la vente » (p. 4). La même affirmation résulte d'un courrier du mandataire d'SOCIETE1.) du 25 juillet 2019 (pièce 3 de la farde de Maître FRABETTI, p. 4).

Il ne peut donc pas être reproché à PERSONNE1.) de ne pas avoir informé SOCIETE1.) de ce projet.

Il y a donc lieu de retenir que ces faits ne prouvent pas la violation de l'obligation de non-concurrence par PERSONNE1.).

4.2.2.1.4. Quant aux relations avec PERSONNE5.)

D'après SOCIETE1.), il résulterait d'un courrier électronique du 20 avril 2019 et du témoignage de PERSONNE5.), autre collaborateur d'SOCIETE1.), qu'PERSONNE1.) aurait proposé à ce dernier une commission de 0,3% du prix ou de lui donner 2.000.- euros en liquide pour passer outre la commission redue à l'agence, ce qui démontrerait encore la violation de la Convention par PERSONNE1.).

D'après PERSONNE1.), il n'aurait jamais été question de ne pas passer par SOCIETE1.), mais d'offrir à son collègue une commission supplémentaire pour le cas où le client de ce dernier achèterait la maison en construction d'PERSONNE1.).

Le courrier électronique invoqué a le contenu suivant :

« Bonjour, j'ai réfléchi pour t'as commission si ton client achète mas maison an construction, et d'après ce que tu m'as dit 3 Ou 4 mille euros., j'ai pensé te proposer 0,3%ttc du prix vendu ou que je te donne 2000 € an main propre. Dit moi ce que tu pense ????? »

Il résulte ce qui suit de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) :

« J'atteste avoir eu une discussion avec M. PERSONNE1.) pour la commission de vente du projet de ADRESSE5.). Il a attendu que Mme PERSONNE7.) soit absente du bureau pour me faire cette proposition. Il m'a proposé de l'espèce pour cette commission. »

Au vu de leur contenu, ni le courrier électronique ni le témoignage de PERSONNE5.) ne permettent de confirmer l'idée selon laquelle PERSONNE1.) aurait proposé à PERSONNE5.) de l'argent pour passer outre la commission redue à l'agence SOCIETE1.).

Il y a donc lieu de retenir encore une fois que les faits invoqués ne prouvent pas la violation de l'obligation de non-concurrence par PERSONNE1.).

En conclusion, SOCIETE1.) ne prouve pas qu'PERSONNE1.) aurait agi en violation de son obligation de non-concurrence, de telle manière qu'aucune réparation n'est due à SOCIETE1.)'NOV de ce chef.

4.2.2.2. Quant à la commission de 1% sur la vente intervenue à ADRESSE5.)

Il résulte de l'article 2 de la Convention :

« Pour tout projet extérieur à la société SOCIETE1.), l'intermédiaire devra solliciter l'autorisation à la société SOCIETE1.), laquelle obtiendra l'exclusivité du(es) projet(s) de vente à venir percevra 1% HT du montant du projet et toutes commissions devront être stipulées 3% sans aucune autre formalité. »

Il n'est pas contesté qu'PERSONNE1.) a sollicité l'autorisation d'SOCIETE1.).

PERSONNE1.) prétend cependant que la vente serait intervenue après la résiliation de la Convention par SOCIETE1.), de telle manière que la commission de 1% ne serait plus due.

Ni SOCIETE1.) ni PERSONNE1.) ne versent une pièce permettant de déterminer la date de la vente.

SOCIETE1.) verse une impression d'une annonce non datée du site athome.lu (pièce 9 de la farde de Maître FRABETTI) avec la mention « *compromis* ».

PERSONNE1.) prétend que la société SOCIETE3.) ayant été immatriculée le 24 juillet, la publication faite sous ce nom l'aurait été postérieurement à cette date.

Dans ce contexte, le tribunal rappelle qu'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 ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver [...] ».

Il appartient donc à SOCIETE1.) de prouver que les conditions de l'article 2 de la Convention sont réunies. En particulier, SOCIETE1.) doit aussi prouver que la vente était intervenue à un moment où la Convention produisait encore effet.

SOCIETE1.) n'apportant pas cette preuve, il y a lieu de rejeter sa demande en paiement de la commission de 1% comme non fondée.

4.2.2.3. Quant à la demande en remboursement des frais de publicité

Dans le cadre de son assignation du 29 juin 2020, SOCIETE1.) demande de voir condamner PERSONNE1.), à lui payer 17.273.- euros au titre de la facture du 11 novembre 2019 relative aux travaux administratifs, aux frais de publicité et d'annonces engagés, avec les intérêts légaux à compter de la date de la demande en justice jusqu'à solde.

Ce montant correspondrait à des frais de publicité et d'annonces prétendument engagés par elle à hauteur de 17.273.- euros au titre d'une facture du 11 novembre 2019. Il s'agirait de frais pour 47 annonces immotop et pour 19 annonces athome.

De même, PERSONNE1.) aurait reconnu la réalité des prestations, qui d'après ce dernier, auraient été effectuées à titre gratuit. Or, SOCIETE1.) conteste leur caractère gratuit et aussi qu'elles auraient déjà été payées.

PERSONNE1.) fait d'abord valoir qu'il n'y aurait pas eu de facture, mais qu'il s'agirait d'un listing de prestations qui auraient été effectuées pour lui et de frais en relation avec des annonces publicitaires.

Les prestations administratives et les montants corrélatifs auraient été formellement contestés le 10 avril 2020. SOCIETE1.) facturerait des prestations sortant de son champ d'activité et de compétence sans accord en ce sens et sans autre détail.

De même, les frais de publicité auraient dû être déduits des commissions versées à PERSONNE1.) et ces frais l'auraient été des commissions reversées. SOCIETE1.) ne pourrait donc pas demander le remboursement de frais déjà remboursés. Ces frais de publicité auraient été déduits des commissions redues à PERSONNE1.), et il appartiendrait à SOCIETE1.) de produire les extraits du compte sur lequel les commissions perçues par PERSONNE1.) auraient été versées et sur lequel les frais auraient été prélevés.

Dans ce contexte, le tribunal rappelle qu'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 ». Dans le même sens, 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 ».

D'une part, en ce qui concerne les prestations facturées, le tribunal note qu'elles ont été contestées par PERSONNE1.) par courrier du 10 avril 2020 (pièce 6 de la farde de Maître YURTMAN) et qu'SOCIETE1.) n'apporte pas la moindre preuve que la facturation de telles prestations était justifiée.

D'autre part, il n'est pas contesté par PERSONNE1.) qu'il était tenu de payer les frais de publicité. Il prétend cependant que ces frais auraient été déduits des commissions reversées, et qu'SOCIETE1.) ne serait pas recevable à solliciter le remboursement de frais qui auraient déjà été remboursés (en ce sens voir pièce 6 de la farde de Maître YURTMAN).

Si en application des principes régissant la charge de la preuve, il appartient alors à PERSONNE1.) de prouver qu'il s'est acquitté de l'obligation de payer ces frais. En l'espèce, il y a cependant lieu de tenir compte du mode de paiement de ces frais particuliers.

Il résulte de l'article 3. a) de la Convention que « *tous les frais de publicité [...] seront à la charge de l'intermédiaire. Les frais de publicité seront avancés et payés par l'agence SOCIETE1.) puis déduits sur sa(es) commission(s).* »

Il résulte clairement de la Convention que les frais de publicité sont dus par l'apporteur d'affaires, mais que ces frais sont déduits de ses commissions.

Le même article 3. a) de la Convention stipule :

« Chaque conclusion de contrats liés à l'apporteur d'affaires fera l'objet d'un commissionnement de la part de la société [...] ».

De même, la Convention précise qu' *« en contrepartie de ses services de présentation de clientèle »*, l'apporteur d'affaires perçoit d'autres commissions.

En l'espèce, il n'appartient donc pas à PERSONNE1.) de prouver qu'il a payé les frais de publicité, mais à SOCIETE1.) de prouver que les commissions dues à PERSONNE1.) n'étaient pas suffisantes pour couvrir les frais de publicité engagés pour ce dernier.

Or, en l'espèce, SOCIETE1.) ne soumet au tribunal aucun élément de preuve permettant d'apprécier quels sont les commissions dues à PERSONNE1.) en vue de les comparer aux frais de publicité réclamées.

Il y a donc lieu de rejeter pour être non fondée la demande d'SOCIETE1.) en paiement de la somme de 17.273.- euros au titre de travaux administratifs, et frais de publicité et d'annonces engagés.

4.2.2.4. Quant à la demande en paiement des honoraires d'avocat

SOCIETE1.) demande aussi qu'PERSONNE1.) soit condamné à lui payer les frais engendrés par les honoraires d'avocat s'élevant à 4.000.- euros en dehors de l'indemnité de procédure sur le fondement de la responsabilité civile.

Au vu de l'issue du litige, aucune faute dans le chef d'PERSONNE1.) n'ayant été retenue, cette demande est à rejeter comme non fondée.

4.2.3. Quant aux demandes reconventionnelles d'PERSONNE1.)

4.2.3.1. Quant à la demande de dommages-intérêts en raison de la résiliation prétendument abusive de la Convention

Reconventionnellement, PERSONNE1.) demande la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement de 150.000.- euros au titre de son préjudice matériel, consistant en la perte de la chance de réaliser les bénéfices escomptés, et 10.000.- euros au titre de son préjudice moral pour résiliation abusive de la Convention ou tous autres montants plus élevés à arbitrer par le tribunal.

La Convention a été résiliée avec effet immédiat par courrier du 17 juin 2019.

« La construction dogmatique de cette responsabilité n'est pas sans susciter la critique dans la mesure où la rupture est souvent qualifiée d'"abusive" par les tribunaux (V. par ex. Cass. com., 8 avr. 1986 : Bull. civ. IV, n° 58). La référence à l'abus de droit n'est pas pertinente, car celui qui résilie sans accorder à son cocontractant un délai propice à sa reconversion agit en dehors du cadre légal. Il s'agit donc d'une résiliation illicite ou irrégulière et non abusive. Le non-respect d'un préavis conventionnel établit une contravention à la loi des parties (C. civ.,

art. 1103) engendrant une responsabilité de nature contractuelle » (F.-X. LICARI, J.-Cl. Civil, art. 1210 à 1215, « Contrat. – Durée du contrat. », 2017, n°26).

Si la résiliation n'est en l'espèce pas abusive, il n'en reste pas moins qu'SOCIETE1.) n'a pas respecté le préavis contractuel, de telle manière qu'il s'agit d'une résiliation illicite.

La faute contractuelle d'SOCIETE1.) étant établie, elle engage donc sa responsabilité si les autres conditions de la responsabilité contractuelle sont réunies.

Il appartient donc à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'un dommage et du lien de causalité entre le dommage et la faute contractuelle.

PERSONNE1.) demande la condamnation d'SOCIETE1.) au paiement de 150.000.- euros au titre de son préjudice matériel, consistant en la perte de la chance de réaliser les bénéfices escomptés, et 10.000.- euros au titre de son préjudice moral.

En l'espèce, la Convention prévoit expressément la possibilité pour les parties de résilier le contrat à chaque fin de mois avec un préavis d'un mois.

Avec une résiliation intervenue le 17 juin 2019, le préavis aurait pris fin le 30 juillet 2019.

En vue de la réparation de son dommage matériel, il appartiendrait ainsi à PERSONNE1.) de chiffrer précisément le dommage subi en raison de la « *perte* » de la période située entre le 17 juin 2019 et le 30 juillet 2019.

Or PERSONNE1.) se réfère à la période jusqu'au 31 décembre 2019, terme contractuel prévu par la Convention, et évalue son dommage à 150.000.- euros au titre de la perte de la chance de réaliser les bénéfices escomptés.

Il y a donc lieu de conclure qu'PERSONNE1.) n'apporte pas la preuve du dommage matériel, et sa demande est à rejeter comme non fondée.

PERSONNE1.) demande aussi la condamnation d'SOCIETE1.) à lui payer 10.000.- euros au titre de son dommage moral.

Il fait valoir qu'il se serait investi dans sa collaboration avec SOCIETE1.) lui ouvrant son carnet d'adresses et son portefeuille clients et qu'en mettant un terme à cette collaboration de manière brutale, SOCIETE1.) aurait agi de mauvaise foi. De même, SOCIETE1.) aurait supposé une série de prétendues violations contractuelles inexistantes remettant en cause sa probité et son intégrité professionnelle.

Il est vrai qu'SOCIETE1.) a fait valoir qu'PERSONNE1.) aurait violé son obligation de non-concurrence et que le tribunal a conclu qu'il n'en était rien. Il s'agit d'une remise en cause de la probité et de l'intégrité professionnelle d'PERSONNE1.) non fondée.

En raison des tracasseries résultant pour PERSONNE1.) de ces accusations non fondées, il y a lieu de dire fondée sa demande au titre de son préjudice moral, à des dommages intérêts évalués *ex aequo et bono* à un montant de 1.500.- euros.

Il y a donc lieu de mettre ce montant à charge de la masse de la faillite d'SOCIETE1.).

4.2.3.2. Quant au partage de commission de la vente SOCIETE4.)

PERSONNE1.) prétend que par son intermédiaire, la société SOCIETE4.) aurait chargé SOCIETE1.) de la vente en l'état futur d'achèvement d'un appartement sis à ADRESSE11.). En application de la Convention, PERSONNE1.) demande donc le paiement de 5.850.- euros au titre d'une commission étant demeurée impayée avec les intérêts au taux légal à partir du 2 octobre 2019, date d'émission de la facture, sinon de la demande en justice.

Il résulte de l'article 3. a) de la Convention que « *chaque conclusion de contrats liés à l'apporteur d'affaires fera l'objet d'un commissionnement de la part de la société, (calculé sur la base du prix de vente mentionné dans le compromis). En contrepartie de ses services de présentation de clientèle [...] l'apporteur percevra pendant toute la durée du la création du compte client une commission de 50% (cinquante pourcents) TVA incluse (*) des commission perçus par la société SOCIETE1.) sur les ventes en rapport avec les biens apportés par l'intermédiaire* ».

Il résulte d'une attestation testimoniale de la part d'PERSONNE6.) du 13 décembre 2019 ce qui suit :

« *Moi, monsieur PERSONNE6.), gérant unique de la société à responsabilité SOCIETE4.) sàrl certifie que la vente de l'appartement situé ADRESSE13.) à L-ADRESSE14.) et attestée par acte notarié numéroNUMERO4.)/2019 du 17 octobre 2019, est intervenue suite au mandat oral de vente confié en 09/2018 à la société SOCIETE1.) prise en la personne de Monsieur PERSONNE1.).* »

Si SOCIETE1.) prétend qu'il s'agirait d'une attestation de convenance totalement imprécise, non pertinente et non concluante, elle confirme par ailleurs dans ses conclusions du 19 janvier 2021, à la page 9, qu'PERSONNE1.) « *n'a strictement rien fait sinon la première prise de contact avec le vendeur, à savoir Monsieur PERSONNE6.)* ».

L'appartement en question a été vendu le 17 octobre 2019 pour un montant de 751.800,70.- euros (pièce 9 de la farde de Maître YURTMAN) et la commission facturée par SOCIETE1.)'NOV est de 11.700.- euros (pièce 10 de la farde de Maître YURTMAN).

Même si ce n'était que la première prise de contact qui a été effectuée par PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que le principal travail d'un apporteur d'affaires est précisément de mettre en contact SOCIETE1.) avec des clients potentiels. C'est ce travail qui a été effectué par PERSONNE1.) que confirme SOCIETE1.) en l'espèce.

La demande d'PERSONNE1.) est donc fondée à hauteur de 5.850.- euros avec les intérêts légaux à partir de la date de la demande en justice, soit le 16 novembre 2020.

Il y a donc lieu de mettre ce montant à charge de la masse de la faillite d'SOCIETE1.).

4.2.3.3. Quant aux honoraires d'avocat

PERSONNE1.) demande à voir condamner SOCIETE1.) à lui payer 5.000.- euros euros au titre d'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 (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 (G. RAVARANI, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, Pasicrisie luxembourgeoise, 3^e éd., 2014, n° 1109).

PERSONNE1.) ne verse cependant aucune preuve étayant sa prétention de sorte que l'existence de son préjudice allégué n'est pas prouvée.

4.2.3.4. Quant à la demande de compensation judiciaire

Dans la mesure où les demandes d'SOCIETE1.) ont été rejetées pour être non fondées, la demande d'PERSONNE1.) en vue de la compensation judiciaire devient sans objet.

4.3. *Quant aux demandes accessoires*

4.3.1. L'indemnité de procédure

SOCIETE1.) demande à ce qu'PERSONNE1.) soit condamné à lui payer le montant de 3.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

PERSONNE1.) demande à ce qu'SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer le montant de 5.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

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 il y a lieu de rejeter comme non fondée la demande d'SOCIETE1.) sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui et dit sa demande fondée à hauteur de 1.500.- euros.

Il y a donc lieu de mettre à la charge de la masse de la faillite d'SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

4.3.2. Les frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* » et d'après l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, « *les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la faillite d'SOCIETE1.), avec distraction au profit Maître David YURTMAN, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement n° 2022TALCH08/00016 du 19 janvier 2022,

dit irrecevables les demandes en condamnation d'PERSONNE1.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., déclarée en état de faillite,

dit que la résiliation de la convention intitulée « *Avenant contrat apporteur d'affaires* » conclue le 1^{er} avril 2019 entre PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. par courrier du 17 juin 2019 est intervenue avec effet immédiat,

dit non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en vue de la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer des dommages intérêts sur le fondement de la violation de son obligation de non concurrence et en réparation des frais engendrés par les honoraires d'avocat, et sa demande d'une commission de 1% sur la vente d'une maison située ADRESSE15.) à ADRESSE5.),

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en vue de la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer la somme de 17.273.- euros au titre de travaux administratifs, et frais de publicité et d'annonces engagés, avec les intérêts légaux à compter du 29 juin 2020 jusqu'à solde,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en vue de la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à lui payer des dommages-intérêts en réparation de son préjudice subi en raison de la résiliation illicite de la convention intitulée « *Avenant contrat apporteur d'affaires* » conclue le 1^{er} avril 2019 à hauteur d'un montant de 1.500.- euros,

partant met le montant de 1.500.- euros à la charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., en faillite,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) en paiement de la somme de 5.850.- euros avec les intérêts légaux à partir du 16 novembre 2020,

partant met le montant de 5.850.- euros avec les intérêts légaux à partir du 16 novembre 2020, arrêtés au 17 janvier 2022, jour de la faillite, à la charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., en faillite,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) en réparation des frais engendrés par les honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de Maître Christelle RADOCCIA, agissant en sa qualité de curateur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en faillite basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à hauteur de 1.500.- euros,

partant met à la charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., en faillite, le montant de 1.500.- euros,

met les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., en faillite, avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,

déboute pour le surplus.