

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2022TALCH08/00030

Audience publique du mercredi, 9 février 2022.

Numéro du rôle : TAL-2019-08671

Composition :

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 25 octobre 2019,

ayant comparu initialement par la société MOYSE BLESER S.à.r.l., représentée par Maître Gabriel BLESER, avocat, et actuellement par la société PL&A S.à.r.l., représentée par Maître Brigitte Louise Pochon, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SIEDLER,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige

Le litige a trait au recouvrement d'une créance que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) prétend détenir à l'égard de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) sur base de 2 mandats de gestion locative.

2. Procédure

Par exploit d'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 25 octobre 2019, la société SOCIETE1.), comparaisant par la société MOYSE BLESER S.à.r.l., représentée par Maître Gabriel BLESER, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Georges KRIEGER s'est constitué pour PERSONNE1.) en date du 29 octobre 2019.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-08671 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

La société PL&A S.à.r.l., représentée par Maître Brigitte Louise POCHON, s'est constituée nouvel avocat pour la société SOCIETE1.) en date du 21 juillet 2020.

L'instruction a été clôturée une première fois par voie d'ordonnance du 2 mars 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 16 mars 2021 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant 1^o adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

L'affaire a été prise en délibéré une première fois à l'audience du 16 mars 2021 par le Président de chambre.

Par jugement n° 2021TALCH08/00084 du 27 avril 2021, le tribunal a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme, a rejeté la demande de rejet des conclusions de Maître POCHON, a constaté que les parties n'ont pas pris position quant à la qualification des contrats du 14 août 2015 et 16 mars 2016, a déclaré qu'il s'agit de contrats à durée déterminée mais a constaté, sans préjudice de la qualification des contrats, qu'elles ne contiennent pas de date de prise d'effet et que la résiliation unilatérale avec effet immédiat n'était pas prévue. Finalement, le tribunal a révoqué l'ordonnance de clôture et a invité, avant tout autre progrès en cause, les parties à conclure et de prendre position quant à la nature juridique des contrats du 14 août 2015 et du 16 mars 2016 au regard des stipulations contractuelles relevées et des conséquences qui en découlent, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les droits des parties ainsi que les frais et dépens.

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

L'instruction a, à nouveau, été clôturée par ordonnance du 28 septembre 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 15 décembre 2021 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2, paragraphe 2 de 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 cette 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 une seconde fois à l'audience du 15 décembre 2021 par le Président de chambre.

3. Préentions et moyens des parties

L'exposé des faits et des demandes résulte à suffisance du jugement interlocutoire n° 2021TALCH08/00084 du 27 avril 2021.

Conformément au dispositif du prédit jugement, les parties ont pris ponctuellement position quant à la qualification des contrats litigieux et des conséquences à tirer sur la possibilité de résiliation.

3.1. La société SOCIETE1.)

- *Quant à la qualification des contrats litigieux*

La société SOCIETE1.) explique que selon contrats du 14 août 2015 et 16 mars 2016, elle aurait eu deux missions.

La première mission aurait été celle de s'occuper de la gestion et de l'administration au quotidien, de chambres meublées, occupées par des locataires et ayant signé des baux de plus ou moins courtes durées.

La deuxième mission aurait été celle de chercher des locataires afin de leur faire signer des contrats de bail portant sur la location de ces chambres meublées.

La recherche de locataires n'aurait pas été faite au nom du propriétaire.

La gestion et l'administration de l'immeuble aurait également été faite au nom de la société SOCIETE1.). Le nom du propriétaire n'apparaîtrait pas dans la relation entre la société SOCIETE1.) et les locataires des chambres meublées.

Il serait donc question de l'exécution d'une mission et non d'un mandat. Les contrats litigieux seraient donc à qualifier de contrats d'entreprise à durée « *indéterminée (sic)* » et non de mandats.

La résiliation unilatérale anticipée constituerait une infraction, alors que dans le cadre d'un contrat d'entreprise à durée déterminée, la résiliation ne pourrait avoir lieu que

d'un commun accord des parties. La résiliation aurait dû avoir lieu tel que prévu par l'article 2 des contrats, soit en respectant un délai de préavis de 6 mois avant la date de reconduction tacite fixée à 5 ans à partir de la date de commencement des contrats.

Quant aux dates de commencement de contrats litigieux, le contrat du 14 août 2015 aurait commencé le 1^{er} octobre 2015 et le contrat du 16 mars 2016 aurait commencé le 15 mai 2016.

Il convient également de rappeler que la société SOCIETE1.) a formulé une demande de dommage moral de 5.000.- euros.

3.2. PERSONNE1.)

- Quant à la qualification des contrats litigieux

PERSONNE1.) reprend chaque passage des contrats litigieux faisant référence à un mandat pour conclure que les contrats du 14 août 2015 et 16 mars 2016 seraient des contrats de mandats. Il précise que la société SOCIETE1.) aurait eu le pouvoir de représenter PERSONNE1.) en son nom. La société SOCIETE1.) aurait été chargée de l'accomplissement d'actes juridiques au nom et pour le compte de PERSONNE1.).

Il faudrait donc conclure que les contrats litigieux seraient des contrats de mandat.

- Quant aux dates du contrat

PERSONNE1.) estime que les contrats litigieux sont des contrats à durée indéterminée alors qu'aucune date de commencement ne serait renseignée.

En effet, le premier contrat du 14 août 2015 aurait prévu en son article 2 spécifiquement la prise d'effet des contrats. Cet article serait cependant resté vierge et n'indiquerait pas la date de prise d'effet.

Le second contrat du 16 mars 2015 aurait prévu que le contrat prendrait effet à partir de la fin des travaux. Or, dans la mesure où la date de la fin des travaux ne serait pas prouvée, il faudrait également conclure qu'il s'agit d'un contrat à durée déterminée.

- Quant à la conséquence de la qualification de contrat de mandat

PERSONNE1.) explique que dans le cadre d'un contrat de mandat, l'article 2004 du Code civil permettrait au mandant de révoquer le mandat quand bon lui semble.

Dans l'optique d'un contrat de mandat, il n'y aurait d'ailleurs pas de différence quant au contrat de mandat à durée déterminée ou indéterminée. La règle générale de l'interdiction de la résiliation unilatérale dans un contrat à durée déterminée serait tempérée par le fait qu'il serait possible de résilier de manière unilatérale pour motif grave.

Au cas où la résiliation n'aurait pas eu lieu, PERSONNE1.) demande de voir constater, sinon prononcer la résiliation des contrats litigieux aux tort exclusifs de la société

SOCIETE1.). Il soutient que la partie demanderesse aurait violé les stipulations contractuelles en ayant décidé de changer de manière unilatérale le prix des contrats en cours d'exécution.

PERSONNE1.) augmente sa demande en condamnation au paiement des frais et honoraires d'avocats de 5.000.- à 5.850.- euros.

PERSONNE1.) demande à ce que le taux d'intérêt légal soit majoré de 3 points à partir du 3^e mois qui suivra la signification du jugement à intervenir.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant à la qualification des contrats du 14 août 2015 et 16 mars 2016

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il convient dès lors d'examiner dans un premier temps la question de la qualification juridique des contrats conclus entre les parties en date des 14 août 2015 et 16 mars 2016.

Le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers.

Le mandat, de son côté, suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie.

Pour qu'un mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2, du Code civil, qu'il soit exprès. Dès lors, afin que l'agent immobilier puisse engager son client au moment de la signature de l'acte de vente, il faut qu'il ait reçu mandat par une disposition expresse du contrat.

En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (*Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209; Marc THEWES : L'agent immobilier in Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.*).

Lorsque l'agent immobilier n'a pas pour mission de conclure un acte juridique, c'est-à-dire de passer acte en son nom, mais qu'il a seulement pour mission de servir d'intermédiaire pour la recherche d'un cocontractant, il n'a dans ce cas qu'une mission matérielle. Lorsqu'un agent immobilier recherche par la publicité ou autrement des acquéreurs pour un immeuble, il le fait pour le compte du propriétaire. Il exécute une mission et non un mandat.

En l'espèce, les contrats de gestion signés entre parties disposent en leur article 1^{er} intitulés « *objet* » que :

« Le Mandant confère au Mandataire, qui l'accepte, mandat de gérer et d'administrer, sous forme de colocation, le bien immeuble suivant :

(...)

Le Mandant déclare qu'il est seul et légitime propriétaire de l'immeuble faisant l'objet du présent mandat, que la situation réglementaire, juridique et hypothécaire dudit immeuble ne fait pas obstacle à l'exécution dudit mandat, d'une part, et ne mettra pas en péril les intérêts du futur contractant, d'autre part.

Le bien immobilier sera présenté aux prix, charges et conditions prévus ci-après.

Le Mandataire a un mandat de location avec exclusivité pendant toute la durée du présent contrat. La commission de location redue par tout nouveau locataire sera facturée directement à ce dernier par le Mandataire. »

Suite au jugement interlocutoire n° 2021TALCH08/00084 du 27 avril 2021, la société SOCIETE1.) estime qu'il s'agit d'un contrat d'entreprise et PERSONNE1.) soutient qu'il s'agit d'un contrat de mandat.

Selon l'article 1156 du Code civil, il appartient au juge de rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes employés.

Le tribunal constate que certaines stipulations ont trait à un contrat de mandat et d'autres à un contrat d'entreprise. L'obligation principale du contrat est de faire louer les chambres de PERSONNE1.) par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.). Il s'ensuit qu'il y a lieu de vérifier si la société SOCIETE1.) était ou non habilitée à signer des contrats de bail au nom et pour le compte de PERSONNE1.), soit si ladite société disposait d'un droit de représentation.

Il ressort des contrats de gestion locative du 14 août 2015 et du 16 mars 2016 de l'article 5 – Dispositions générales, point 6. et 7. que :

« 6. Le Mandant charge le Mandataire d'établir, en accord avec lui, tous actes sous seing privé, clauses et conditions nécessaires à l'accomplissement des présentes, et recueillir la signature des parties. Plus particulièrement, le Mandataire devra annoncer toutes locations écrites ou verbales pour la durée, aux prix, charges et conditions convenus avec le Mandant, passer et renouveler tous

baux et avenants, faire dresser tous états des lieux, donner et accepter tous congés et résilier avec ou sans indemnité lesdits baux en accord avec le Mandant.

7. Le Mandant s'engage à accepter de louer la propriété, objet des présentes, à toute personne présentée par le Mandataire et qui accepterait les prix, charges et conditions stipulés au présent mandat. Il ne pourrait refuser la location qu'en raison d'insolvabilité notoire du locataire ou si ce dernier n'a pas apporté une caution valable et solvable. »

Il y a donc lieu de constater que la société SOCIETE1.) n'avait pas de droit de représentation dans le cadre de la conclusion des contrats de bail, alors qu'elle aurait dû recueillir la signature du bailleur et que ce dernier avait la possibilité de refuser des locataires dans des cas spécifiquement stipulés.

Les contrats de gestion locative sont partant à qualifier de contrats d'entreprise.

4.2. Quant à la résiliation des contrats

Il convient ensuite dans un second temps d'aborder la question du bien-fondé de la demande en ce qu'elle est basée sur une rupture anticipée et irrégulière des contrats conclus entre parties.

En ce qui concerne la résiliation des contrats, le deuxième alinéa de l'article 1134 du Code civil dispose que les conventions « [...] ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise ».

Il faut rappeler dans ce contexte que les contrats litigieux prévoient en leurs clauses figurant sous l'article 2 « *Durée et résiliation* » qu'ils ont été conclus « [...] pour une durée de 5 ans » et qu'« *il est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 1 an. Les parties pourront résilier le contrat par lettre recommandée avec avis de réception en respectant un préavis de 6 mois précédant la date du renouvellement. [...]* ».

Il est constant en cause, et d'ailleurs établi au vu des pièces versées, que PERSONNE1.) a manifesté sa volonté de mettre fin aux contrats litigieux en date du 28 décembre 2017 en procédant par envoi d'un courrier électronique à la gérante de la société SOCIETE1.).

La rupture prématurée d'un contrat à durée déterminée ne peut intervenir que d'un commun accord. La révocation unilatérale anticipée constitue une infraction au principe consensuel, en cela elle est fautive, mais ce n'est pas, à proprement parler, un abus de droit puisque l'auteur n'utilise pas un droit ; il contrevient à une règle juridique, il agit hors du droit ou contre le droit (*Ph. SIMLER, Résiliation unilatérale anticipée des contrats à durée déterminée: JCP G 1971, I, 2413*).

En l'espèce, le contrat est à durée déterminée et il a été relevé ci-avant qu'il prévoit qu'il peut être résilié par l'une des deux parties par une dénonciation (par lettre recommandée) avec un préavis de 6 mois avant la date de la reconduction.

Le tribunal note que le contrat entre parties ne prévoit en revanche pas le cas d'une résiliation unilatérale avec effet immédiat.

Le tribunal note encore que contrairement aux prétentions de la société SOCIETE1.), les deux contrats ne contiennent pas de date de prise d'effet.

Si le contrat du 16 mars 2016 mentionne qu'il prend effet « *à la fin des travaux* » (sans autre précision), celui du 14 août 2015, quant à lui, ne contient aucune indication.

Suite au jugement interlocutoire n° 2021TALCH08/00084 du 27 avril 2021, la société SOCIETE1.) continue de prétendre que le contrat du 14 août 2015 aurait commencé le 1^{er} octobre 2015 et le contrat du 16 mars 2016 aurait commencé le 15 mai 2016. Elle ne verse aucune pièce permettant au tribunal d'apprécier la date de début.

PERSONNE1.) se contente de contester la date de début des contrats litigieux.

La carence des parties ne permet pas au tribunal de constater la date effective de commencement des prédicts contrats. Il convient par conséquent de fixer la date de début des contrats au jour de leur signature soit au 14 août 2015 et au 16 mars 2016. La date d'échéance des contrats est donc celle du 14 août 2020 et du 16 mars 2021 conformément à la durée convenue contractuellement de 5 ans.

PERSONNE1.) ayant manifesté sa volonté de résilier les contrats litigieux en date du 28 décembre 2017, celui-ci a donc résilié unilatéralement les contrats litigieux avant leur terme et sans respecter le délai de préavis.

Dès lors, en informant la société SOCIETE1.) par courriel du 28 décembre 2017 du fait que les contrats de gestion locatives sont résiliés en date du 1^{er} janvier 2018, la partie défenderesse a décidé de mettre un terme de manière anticipée au contrat et a donc résilié de manière unilatérale et avec effet immédiat ledit contrat.

Aux termes de l'article 1184 du Code civil, « [l]a condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement [...] Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts [...] La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances ».

L'article 1184 du Code civil exige que la partie contractante souhaitant obtenir la résolution du contrat s'adresse à la justice. La jurisprudence admet cependant que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale, peu important que le contrat soit à durée indéterminée ou non. Il s'agit d'une certaine façon d'une résolution judiciaire anticipée. Lorsque le créancier, confronté à l'inexécution du contrat par le débiteur, rompt le contrat unilatéralement, il le fait à ses risques et périls et il engage sa responsabilité s'il s'avère que la résolution n'est pas justifiée, le caractère justifié ou non du comportement de la partie qui a mis fin au contrat étant soumis au contrôle du juge. [...] Il a été souligné que l'admission de la rupture pour comportement grave s'inscrit dans le mouvement de développement de la

bonne foi dans le domaine du droit (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 730, p. 751, et les références jurisprudentielles y citées)

Dès lors, si la résolution doit en principe être prononcée par le juge, il est admis, sous certaines conditions, que la résolution peut être unilatéralement déclarée par le créancier à ses risques et périls, le débiteur pouvant introduire *a posteriori* un recours judiciaire pour contester la rupture unilatérale du contrat par le créancier. Il a encore été jugé qu'il importe peu que le contrat soit à durée déterminée ou non (Jurisclasseur civil, art. 1184 : fasc. 10, contrats et obligations, résolution judiciaire, n° 65 ss ; Cass. 1re civ., 28 oct. 2003).

La résolution unilatérale est devenue un mécanisme reconnu et consacré de rupture d'un contrat dérogeant aux dispositions de l'article 1184 du Code civil. La jurisprudence considère que la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls, reconnaissant ainsi la possibilité d'une résolution unilatérale.

Le créancier doit notifier au débiteur sa décision de résoudre unilatéralement le contrat en précisant les motifs de sa décision, qui pourront ensuite donner lieu à contestation devant le juge.

Le débiteur peut ainsi introduire *a posteriori* un recours judiciaire pour contester la rupture unilatérale du contrat par le créancier. Le rôle du juge consiste alors non à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier. Le contrôle est alors double : il faut non seulement vérifier que le débiteur n'a pas exécuté une obligation du contrat, manquement qui aurait entraîné, en cas de saisine du juge, le prononcé de la résolution, mais aussi constater la gravité de ce manquement, justifiant de ne pas attendre le prononcé de la résolution par le juge. Si l'une des deux conditions fait défaut, le juge constate qu'il y a eu rupture du contrat par le fait de la partie qui avait unilatéralement résolu le lien, ou que la résolution est due à la faute réciproque de chaque partie. La résolution unilatérale est donc une voie risquée pour le créancier lorsque le manquement du débiteur à ses obligations n'est pas caractérisé.

Le créancier qui veut résoudre unilatéralement le contrat devra donc pouvoir démontrer que l'inexécution ou le comportement du débiteur est suffisamment grave pour justifier une telle rupture (Cour d'appel, 19 octobre 2011, JTL, p. 114).

L'auteur d'une rupture unilatérale irrégulière du contrat s'expose à réparer le préjudice causé au cocontractant par cette résolution abusive et peut même être condamné à exécuter le contrat qui a été anéanti de façon intempestive (Lux., 4 mars 2011, n° 88.081 du rôle).

La société SOCIETE1.) n'a pas accepté cette résiliation anticipée.

Il appartient partant au tribunal de vérifier *a posteriori* si la résiliation unilatérale anticipée du contrat par PERSONNE1.) était justifiée par le manquement de la société SOCIETE1.) à ses obligations contractuelles ou s'il a commis une faute en procédant à une résiliation unilatérale abusive du contrat.

Par courriel du 7 décembre 2017, la société SOCIETE1.) informe PERSONNE1.) que :

« Au cours des 10 dernières années, notre commission de Gestion locative est restée inchangée.

Pour parer aux coûts grandissants (publicité, référencement sur SITE1.) et les différentes plateformes, ...) et ainsi maintenir notre compétitivité et vous assurer une vacance locative proche de 0, le taux de gestion locative passera à partir du 1^{er} janvier à 15% des loyers entrants + TVA.

Pour les propriétaires multi-résidences le taux appliqué sera de seulement 13% des loyers entrant + TVA. »

Il convient de préciser que les contrats litigieux prévoyaient en leur article 7 – Honoraires de gestions la rémunération de l'agence :

« Le montant mensuel de la rémunération du Mandataire sera calculé de la façon suivante : dix pour cent (10%) du montant du loyer. Il sera prélevé ensemble avec les autres dépenses et figurera dans le décompte mensuel adressé au Mandant. »

En date du 28 décembre 2017 PERSONNE1.) a résilié les contrats par courriel. Il indique comme motifs ce qui suit :

« I – Méconnaissance de dispositions contractuelles impératives

Il appert que la Société méconnaît les obligations contractuelles qui sont les siennes, et plus particulièrement celles de l'article 5 relatif aux obligation particulières du Mandataire dans le cadre des dispositions générales dudit contrat ainsi que celles de l'article 7 relatif aux honoraires de gestion.

En effet, aux termes de l'article 5.8. « le mandataire indiquera au Mandant, par lettre/courriels, les personnes physiques ou morales auxquelles il aura présenté le bien avec les renseignements permettant leur identification (...) ». Par ailleurs, l'article 7 prévoit que les honoraires de gestion seront de « 10% du montant du loyer ».

La Société, malgré mes demandes répétées au fil des ans, n'a jamais rempli l'obligation particulière de l'article 5.8, n'ayant jamais eu connaissance de qui devenait locataire, sauf de manière très ponctuelle et sur mes ins[is]tances répétées. Cela suffirait déjà en soi à montrer l'inexécution de l'une des obligations essentielles du contrat, cette obligation étant au surplus indiquée comme étant « particulières » dans le contrat, précisant par là-même son caractère impératif.

Nettement plus grave, c'est de manière tout à fait unilatérale, sans mon accord, et dans des formes tout à fait inadéquates (un simple email - sans même une discussion et encore moins un courrier recommandé), que les honoraires de gestion ont été annoncées comme augmentant de ce que je présume être de 30%,

puisque'entrant dans la catégorie que vous nommez « propriétaire multi-résidence », à défaut de 50%.

Il n'est guère besoin de développer le point que le prix dans un contrat en est l'une des composantes essentielles, et qu'aucune des parties ne peut modifier sans obtenir l'accord formel du co-contractant. A défaut d'accord, ce qui est le cas, le contrat est réputé résilié sans novation.

En conséquence, étant considéré (i) que la Société est en violation de deux obligations impératives du contrat, (ii) qu'elle a modifié de manière unilatérale l'une des composantes essentielles de celui-ci, et (iii) que la modification intervient au 1^{er} janvier 2018. Il en découle, alors que les contrats de gestion sont de facto résiliés pour cette date-là. Le parallélisme des formes s'appliquant, ce simple email constitue information suffisante de la résiliation. »

Il s'ensuit que PERSONNE1.) fait état de deux violations des stipulations contractuelles, celle de la révision du prix et celle du non-respect du renseignement des personnes physiques ou morales auxquelles l'agence aura présenté le bien avec les renseignements permettant leur identification.

Quant au prix, il est établi que le prix convenu entre parties pour les services de la société SOCIETE1.) était une commission de 10% des loyers mensuels. Il ressort du courrier du 7 décembre 2017, que l'augmentation de la commission a été imposée au bailleur. Le tribunal ne partage pas l'avis de la société SOCIETE1.) qu'il serait question d'une simple proposition de révision que PERSONNE1.) était libre d'accepter ou de refuser.

Quant à l'obligation qualifiée de « particulière » dans les contrats litigieux de renseigner les personnes physiques ou morales auxquelles le mandataire aura présenté le bien, le mandataire de la société SOCIETE1.) explique par courrier d'avocat du 2 mai 2018 que :

« 1. Prétendue violation de l'article 5.8. des mandats de gestion locative :

Conformément à ses obligations légales, ma mandante tient un registre tenu à jour et consultable à tout moment. Comme vous le reconnaissez, ces informations vous ont été fournies sur demande. Dès lors, il n'y a aucune inexécution contractuelle de la part de ma mandante sur base de l'article 5.8. du mandat de gestion locative ».

Contrairement à l'affirmation de la société SOCIETE1.), il n'appartient pas à PERSONNE1.) de demander à consulter le registre de la société SOCIETE1.), alors que selon l'article 5.8. des contrats litigieux, il a été contractuellement prévu que la société SOCIETE1.) devrait indiquer systématiquement par courriels/lettres les renseignements concernant les sociétés et personnes physiques auxquelles les biens ont été présentés.

Etant donné qu'il s'agit d'une stipulation contractuelle spécifiquement libellée sous le titre « Obligations particulières du Mandataire », il y a lieu de relever qu'il s'agit d'un élément essentiel du contrat.

Ensemble avec la révision unilatérale de la commission de la société SOCIETE1.), il y lieu de retenir qu'il s'agit d'inexécutions contractuelles constituant des motifs graves justifiant la résiliation unilatérale de la part de PERSONNE1.) par courriel du 28 décembre 2017 avec effet au 1^{er} janvier 2018.

4.3. Quant aux préjudices

- *A titre préliminaire*

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 [...] ».

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'exception (R. MOUGENOT, « *Droit des obligations, La preuve* », éd. Larcier, 1997).

4.4. Quant au préjudice de la société SOCIETE1.)

- *Quant au préjudice subi suite à la résiliation abusive des contrats*

Le tribunal ayant retenu que la résiliation unilatérale du 28 décembre 2017 était justifiée, la demande de 144.288,86.- euros au titre du préjudice subi suite à la résiliation abusive des contrats d'entreprise est à rejeter pour être non-fondée.

- *Quant aux frais avancés entre la date de résiliation et celle à laquelle les différents contrats de fournitures ont été transférés*

Quant au montant de 1.748,29.- euros au titre des frais avancés entre la date de résiliation et celle à laquelle les différents contrats de fournitures ont été transférés à PERSONNE1.), le tribunal constate que la société SOCIETE1.) verse plusieurs factures d'électricité de la société SOCIETE2.), d'internet de la société SOCIETE3.) et des décomptes établis par la société SOCIETE1.) sans qu'aucune preuve de paiement ne soit versée. Il n'est partant pas établi que les prédites factures ont effectivement été payées.

Cette demande est partant également à rejeter.

- *Quant à la demande pour résistance abusive*

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000.- euros pour résistance abusive.

Etant donné que la résiliation unilatérale faite par le défendeur a été déclarée justifiée, cette demande est devenue sans objet.

- *Quant à la demande pour préjudice moral*

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000.- euros en guise de réparation d'un préjudice moral.

Hormis le fait que PERSONNE1.) n'a pas commis de faute par sa résiliation unilatérale, la société SOCIETE1.) n'a pas prouvé, sous réserve qu'une telle preuve serait possible au profit d'une société, d'avoir subi un quelconque dommage moral.

- *Quant à la demande de capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année*

Les demandes de la société SOCIETE1.) étant été déclarées non-fondées, cette demande est devenue sans objet.

4.5. Quant aux demandes reconventionnelles de PERSONNE1.)

- *Quant à la demande tendant à voir constater, sinon prononcer la résiliation abusive des 2 contrats litigieux*

Le tribunal ayant constaté que les contrats ont été valablement résiliés au 1^{er} janvier 2018, cette demande est devenue sans objet.

- *Quant à la demande en paiement de la somme de 1.000.- euros en remboursement des garanties locatives non restituées par la société SOCIETE1.) que PERSONNE1.) a dû avancer aux locataires*

PERSONNE1.) verse une première preuve de virement de 500.- euros de la banque SOCIETE4.) du 9 avril 2018 au profit de PERSONNE2.) avec la communication « L-(...) – PERSONNE2.) – rendu de caution en lieu et place d'SOCIETE1.). »

Il verse une seconde preuve de virement de 500.- euros de la banque SOCIETE5.) au profit de PERSONNE3.) du 9 avril 2018 avec la communication « L-(...) – PERSONNE3.) – rendu de caution en lieu et place d'SOCIETE1.). »

La société SOCIETE1.) ne conteste pas que ces personnes ont été des locataires pour lesquels ils ont perçu une caution. Elle ne prouve pas non plus avoir reversé les cautions à PERSONNE1.) mais se contente de prétendre que le défendeur aurait interféré abusivement dans la relation contractuelle entre la partie requérante et ses locataires, en remboursant des garanties locatives aux locataires sans avoir dressé d'état des lieux de sortie contradictoire et sans avoir demandé un décompte à la société SOCIETE1.) en relation avec ces garanties bancaires.

Tel qu'il a été retenu dans le présent jugement, le contrat d'entreprise a pris fin au 1^{er} janvier 2018 et la société SOCIETE1.). Il lui aurait appartenu de rendre à PERSONNE1.) les cautions encaissées pour son compte.

Il y a par conséquent lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000.- euros au titre du remboursement des garanties locatives non restituées avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, alors qu'aucune mise en demeure antérieure n'est versée.

- *Quant à la demande en paiement de la somme de 800.- euros en restitution d'un loyer encaissé pour janvier 2018 et non continué par la société SOCIETE1.)*

PERSONNE1.) verse un courriel échangé avec sa locatrice PERSONNE4.) du 21 décembre 2017 selon lequel elle aurait payé son loyer ainsi qu'une caution.

La société SOCIETE1.) conteste ce remboursement, alors que le défendeur n'aurait pas prouvé son bien-fondé.

Aucune preuve de virement n'est versée par PERSONNE1.) de sorte à ce qu'il n'est pas établi que PERSONNE4.) ait effectivement réglé son loyer à la société SOCIETE1.).

Cette demande est partant à déclarer non-fondée.

- *Quant à la demande en paiement de la somme de 6.800.- euros pour perte de loyers de 2 chambres intentionnellement non données en location par la société SOCIETE1.) sur la période du 1^{er} janvier au 14 juin 2018*

Tel qu'il a été relevé dans le présent jugement, les contrats liant les parties ont été résiliés au 1^{er} janvier 2018 sur l'initiative de PERSONNE1.).

Hormis le fait que la société SOCIETE1.) n'était plus liée contractuellement à PERSONNE1.) et ne devait dès lors plus gérer les chambres du défendeur, PERSONNE1.) se contente de verser aux débats une capture d'écran de l'annonce de ses trois chambres.

Il n'est pas prouvé que la société SOCIETE1.) aurait redirigé des locataires potentiels vers d'autres chambres, de sorte à ce que cette demande est également à rejeter.

- *Quant à la demande en paiement de la somme de 749.- euros pour avoir dû procéder à l'ouverture forcée des portes et au remplacement de nouvelles clés de sécurité, la société SOCIETE1.) ayant conservé les clés des biens loués*

PERSONNE1.) réclame le montant de 749.- euros pour l'ouverture forcée des portes et au remplacement de nouvelles clés de sécurité. Il verse un extrait de la banque SOCIETE6.) du 1.07.2018 au 31.07.2018 reprenant deux opérations, une au profit de « SOCIETE7.) LE 01/07 » pour le montant de 588.- euros et une au profit de « SOCIETE8.) LE 02/07 » pour le montant de 161,88.- euros.

Aucune facture n'est cependant versée, de sorte à ce que cette demande n'est pas non plus justifiée.

Il y partant lieu de rejeter cette demande.

- *Quant à la demande en paiement de la somme de 2.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral résultant de l'attitude fautive adverse*

PERSONNE1.) explique qu'il serait choqué par les agissement de la société SOCIETE1.) qui aurait imposé l'augmentation de sa commission. Il aurait également été choqué par l'assignation.

Nonobstant le fait que PERSONNE1.) est lui-même avocat à la Cour, aucune pièce n'est versée permettant au tribunal d'apprécier un prétendu dommage moral.

Cette demande est à déclarer non-fondée.

- *Quant à la demande de majoration des intérêts légaux de 3 points à partir du 3^{ème} mois suivant la signification du jugement à intervenir.*

PERSONNE1.) demande encore à voir majorer le taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

L'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard dispose que, en cas de condamnation, le tribunal ordonnera, dans le jugement, à la demande du créancier, que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

L'article 15-1 de la même loi, introduit par la loi du 10 juin 2005 portant modification de la loi du 18 avril 2004, dispose encore que, dans tous les cas non visés aux chapitres I et II de la présente loi, le taux de l'intérêt est celui fixé à l'article 14. L'article 15 est applicable.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande en majoration du taux de l'intérêt légal.

4. Demandes accessoires

4.1. Quant à la demande d'honoraires d'avocats

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 5.850.- euros au titre d'honoraires d'avocats.

En vertu de l'article 1382 du Code civil, « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

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

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9^{ème} chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

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

Il faut en conclure que la demande de PERSONNE1.) en réparation sur base de la responsabilité délictuelle du chef de frais et honoraires d'avocat est recevable.

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, ob. cit., p. 1084).

En l'espèce, au vu des pièces versées par le mandataire de PERSONNE1.) et notamment les mémoires d'honoraires du 10 février 2020 et du 6 mai 2021, ainsi que les preuves de décaissements du 3 juillet 2020 et du 29 mai 2021 par PERSONNE1.), la demande est à déclarer fondée et justifiée pour le montant demandé de 5.850.- euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.850.- euros. Cette condamnation n'ayant pas été sollicité avec des intérêts légaux, il n'y partant pas non plus lieu d'accorder une majoration d'intérêts.

4.2. Indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur la même base.

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

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

PERSONNE1.) ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

4.3. Frais et dépens de l'instance

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance, avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui affirme en avoir fait l'avance.

4.4. Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) conclut à l'exécution provisoire.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est devenue sans objet.

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° 2021TALCH08/00084 du 27 avril 2021,

déclare la résiliation unilatérale des contrats de « *mandat de gestion locative* » du 14 août 2015 et 16 mars 2016 annoncée par courriel du 28 décembre 2017 valablement intervenue avec effet au 1^{er} janvier 2018,

rejette les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 1.000.- euros au titre de remboursement des garanties locatives non restituées avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.850.- euros à titre d'honoraires d'avocats déboursés,

rejette les autres demandes de PERSONNE1.),

dit non fondées les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.