

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH10/00128

Audience publique du vendredi, trente juin deux mille vingt-trois

Numéro TAL-2022-05836 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

Entre

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
15, place du marché,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, d'Esch-sur-Alzette, du 19 juillet 2022,

comparaissant par **Maître Paulo FELIX**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit REYTER,

comparaissant par **Maître Brahim SAHKI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 30 mai 2023.

Aucune des parties n'a demandé à plaider l'affaire conformément à l'article 222-3 alinéa 2 du Nouveau Code procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 9 juin 2023.

Par exploit d'huissier du 19 juillet 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- voir condamner la partie assignée à lui payer le montant de 12.616,92.- euros ou tout autre montant même supérieur à décider par le Tribunal ou à dire d'expert, augmenté des intérêts légaux à compter des jours des décaissements, jusqu'à solde,
- voir condamner la partie assignée à lui payer le montant de 18.500.- euros à titre d'indemnité forfaitaire de 10% de la valeur du studio litigieux ou tout autre montant même supérieur à décider par le Tribunal ou à dire d'expert, augmenté des intérêts légaux à compter de la demande en justice,
- voir condamner la partie assignée à lui payer le montant de 9.730,80.- euros ou tout autre montant même supérieur à décider par le Tribunal ou à dire d'expert, augmenté des intérêts légaux à compter des jours des décaissements, jusqu'à solde,
- voir condamner la partie assignée à lui payer, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les frais et honoraires d'avocat qu'il a été contraint d'avancer pour les procédures antérieures et qui sont évalués provisoirement au montant de 5.000.- euros,
- voir condamner la partie assignée à lui payer, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les frais et honoraires d'avocat qu'il a été contraint d'avancer pour la présente procédure et qui sont évalués provisoirement au montant de 5.000.- euros,
- voir condamner la partie assignée à lui payer un montant de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer qu'il aurait signé un compromis de vente en date du 17 décembre 2018 portant sur un studio situé à L-ADRESSE3.).

Le studio aurait appartenu aux consorts d'héritiers PERSONNE3.) et le compromis aurait été signé par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.).

L'acte notarié de vente aurait dû être passé le 31 janvier 2019 au plus tard. Celui-ci n'aurait cependant pas pu être passé du fait que l'une des parties venderesses, la dame PERSONNE4.), aurait fait l'objet d'une procédure de mise sous tutelle qui aurait été en cours.

PERSONNE1.), qui n'aurait pas eu connaissance de cette procédure et qui pensait pouvoir passer l'acte notarié de vente comme prévu, aurait résilié son contrat de bail. Il se serait ainsi retrouvé sans domicile.

La société SOCIETE1.) aurait alors, avec l'accord des consorts d'héritiers PERSONNE3.), mis le studio gratuitement à disposition de PERSONNE1.) jusqu'à ce qu'à la signature de l'acte notarié. Un contrat de bail aurait ainsi été signé en date du 18 mars 2019.

Or, le mandataire des consorts d'héritiers PERSONNE3.) aurait dans un courrier recommandé du 27 juillet 2020 contesté le mandat donné à la société SOCIETE1.) et aurait invoqué la nullité du compromis de vente du 18 décembre 2018.

Les consorts d'héritiers PERSONNE3.) auraient également contesté la validité de la mise à disposition gratuite du studio pour défaut de mandat de la société SOCIETE1.) et auraient invité PERSONNE1.) à déguerpir.

PERSONNE1.) aurait sollicité en vain auprès de la société SOCIETE1.) une copie du mandat qui lui aurait été octroyé.

Par un jugement du 29 janvier 2021, le Tribunal de paix de Esch-sur Alzette aurait dit que PERSONNE1.) occuperait le studio litigieux sans droit ni titre et l'aurait condamné à payer aux consorts d'héritiers PERSONNE3.) une indemnité d'occupation d'un montant de 17.412.- euros pour la période du 21 mars 2019 au 13 janvier 2021 inclus.

Suite à l'appel interjeté par PERSONNE1.), le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg aurait, par un jugement du 13 juillet 2021, confirmé pour les mêmes motifs, le jugement de première instance, sauf à réduire l'indemnité d'occupation au montant de 700.- euros par mois. Par ce même jugement, PERSONNE1.) aurait été condamné à payer un montant de 4.080,58.- euros à titre d'indemnité d'occupation pour la période du 5 août 2020 au 31 janvier 2021 ainsi que la somme de 3.500.- euros à titre d'indemnités d'occupation échues depuis le jugement de première instance. Par un second jugement du 15 février 2022, PERSONNE1.) aurait encore été condamné à payer aux consorts d'héritiers PERSONNE3.) le montant de 11.538,70.- euros à titre d'indemnité d'occupation à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) se serait finalement acquitté d'un montant de 12.616,92.- euros, intérêts et frais compris, ainsi que d'un montant de 9.730,80.- euros, en faveur des consorts d'héritiers PERSONNE3.), soit un montant total de 22.347,72.- euros.

La société SOCIETE1.) aurait agi en dehors de ses pouvoirs et aurait sciemment trompé PERSONNE1.) en prétendant disposer d'un mandat.

Son comportement serait constitutif d'une faute grave ayant entraîné un important préjudice pour PERSONNE1.).

Il y aurait lieu de considérer que la société SOCIETE1.) aurait agi comme un stipulant au sens de l'article 1120 du Code civil et de la condamner à l'indemniser de l'ensemble de son préjudice.

Le préjudice de PERSONNE1.) se composerait des frais et honoraires d'avocat déboursés pour les anciennes procédures ainsi que pour la présente procédure, évalués au montant de 5.000.- euros pour chacune des procédures, de la perte de chance d'acquérir le studio litigieux évalué à 10% de la valeur du studio, soit un montant de 18.500.- euros ainsi que des montants qu'il aurait dû payer à titre d'indemnité d'occupation sans droit ni titre, soit les montants de 12.616,92.- euros et 9.730,80.- euros.

PERSONNE1.) fonde sa demande sur base de l'article 1120 du Code civil, sinon sur base des liens contractuels qui auraient lié les parties, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société **SOCIETE1.)** déclare contester avec force les allégations développées par PERSONNE1.).

Elle soutient que les héritiers de PERSONNE5.), à savoir PERSONNE6.), PERSONNE7.) et PERSONNE4.), auraient désiré vendre l'appartement situé à ADRESSE4.). Ils lui auraient donné mandat pour les représenter. La partie défenderesse n'aurait jamais été informée de la procédure de tutelle en cours à l'encontre d'PERSONNE4.). PERSONNE6.) et PERSONNE7.) auraient participé à la discussion avec PERSONNE1.) afin de trouver une solution en attendant la signature de l'acte de vente et ils auraient été d'accord pour lui permettre d'entrer dans les lieux sans payer de loyer, mais en contrepartie de quoi il devrait entretenir le bien et s'acquitter des charges. Les clés lui auraient été remises par PERSONNE6.) et PERSONNE7.).

La société SOCIETE1.) aurait continué à assurer le lien avec le notaire et se serait renseigné sur l'état d'avancement de la procédure de mise sous tutelle.

Une expertise réalisée à la demande du juge des tutelles aurait fait apparaître que le prix du bien aurait beaucoup augmenté, de sorte que les consorts PERSONNE3.) n'auraient, par la suite, plus été d'accord pour vendre le bien à PERSONNE1.).

Lors de cette expertise, les consorts PERSONNE3.) et PERSONNE1.) auraient été présents. Tous auraient donc été parfaitement au courant de la situation.

Ce ne serait, d'ailleurs, qu'un an et demie après avoir signé le bail, à savoir le 5 août 2020, que les consorts PERSONNE3.) auraient dénoncé le compromis de vente et mis un terme au contrat de bail. En date du 16 octobre 2020, ils auraient introduit une requête devant le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins d'obtenir le déguerpissement de PERSONNE1.).

Dans un premier jugement, rendu en appel, en date du 13 janvier 2021, le tribunal d'arrondissement aurait retenu que s'agissant d'un contrat d'occupation précaire, PERSONNE1.) redevrait, en tout état de cause, une indemnité d'occupation à compter de la dénonciation du contrat et aurait, pour le surplus, ordonné la comparution personnelle des parties.

Dans son jugement, rendu en appel, en date du 15 février 2022, le tribunal d'arrondissement aurait, après avoir entendu les parties, retenu que PERSONNE8.), la tutrice des consorts PERSONNE3.), n'aurait pas donné son accord pour la signature du contrat de bail.

Par rapport au compromis de vente, la société SOCIETE1.) serait uniquement intervenue en représentation des vendeurs dans cette affaire. Elle ne pourrait pas être qualifiée de porte-fort au sens de l'article 1120 du Code civil, tel que le soutiendrait PERSONNE1.). Elle n'aurait pas eu la qualité de promettant telle que l'exigerait la promesse de porte-fort et elle ne se serait jamais engagée à convaincre les consorts PERSONNE3.) de vendre le bien à PERSONNE1.).

Par rapport au bail du 18 mars 2019, la société SOCIETE1.) serait également uniquement intervenue comme mandataire de PERSONNE6.), représentant les consorts PERSONNE3.). Les consorts PERSONNE3.) n'auraient pu ignorer la situation. Plusieurs rencontres auraient eu lieu afin de débloquer la situation. Ils auraient profité de la situation pour prétendre que PERSONNE1.) se serait installé illégalement dans le logement. La société SOCIETE1.) n'aurait pas non plus consenti de promesse par rapport à ce contrat.

Il résulterait, en outre, de la comparution personnelle des parties devant le tribunal que PERSONNE1.) n'aurait même pas payé les charges en relation avec le logement mis à disposition. Il aurait ainsi abusé de la situation.

Il résulterait, par ailleurs, du plumitif d'audience que les consorts PERSONNE3.) auraient donné mandat de vendre le logement. La tutrice, PERSONNE8.), ainsi que PERSONNE6.) et PERSONNE7.) auraient indiqué qu'ils n'auraient pas été d'accord pour que PERSONNE1.) ne paie rien concernant les charges SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) déclare ensuite contester toute perte de chance d'acquérir le studio, telle qu'alléguée par PERSONNE1.).

La responsabilité de la société SOCIETE1.) pourrait tout au plus être engagée par rapport au compromis de vente. Or, PERSONNE1.) n'aurait jamais agi en justice aux fins de voir exécuter ledit compromis de vente. Il ne pourrait partant pas reprocher de faute à la société SOCIETE1.). A titre subsidiaire, il y aurait lieu de constater que le montant de 18.500.- euros réclamé par PERSONNE1.) serait exagéré et non justifié.

Par rapport au dommage lié à l'indemnité d'occupation dont PERSONNE1.) aurait dû s'acquitter, celui-ci serait lié au contrat de mise à disposition du 18 mars 2019. Or, comme aucune faute ne serait imputable à la société SOCIETE1.) par rapport à ce contrat, cette demande ne serait pas fondée. PERSONNE1.) ne pourrait, en outre, prétendre au

remboursement de l'indemnité d'occupation dont il s'est acquittée, alors que s'il avait dû se loger, il aurait également dû s'acquitter d'un loyer. Le dommage serait ainsi inexistant.

Quant au montant de 9.730,80.- euros, il correspondrait à l'indemnité d'occupation à laquelle PERSONNE1.) aurait été condamné pour la période postérieure à la dénonciation du contrat. Ce montant ne serait donc plus en relation avec le contrat de mise à disposition du 18 mars 2019. PERSONNE1.) aurait décidé seul de se maintenir dans les lieux malgré la résiliation du contrat. PERSONNE1.) aurait refusé de quitter le logement car il aurait su que le montant réclamé par les consorts PERSONNE3.) aurait été inférieur à ce qu'il aurait dû déboursier pour se loger.

La société SOCIETE1.) conteste encore le montant réclamé par PERSONNE1.) à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat.

Elle demande finalement la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité de procédure et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) fait répliquer que la société SOCIETE1.) aurait toujours été dans l'incapacité de démontrer l'existence du mandat qui l'aurait liée aux consorts PERSONNE3.).

La question de l'existence du mandat aurait d'ores et déjà été tranchée en justice, en instance d'appel, par le Tribunal d'arrondissement dans son jugement du 15 février 2022. Le tribunal aurait ainsi décidé qu'il ne résulterait d'aucune pièce que la société SOCIETE1.) aurait été chargée de vendre, respectivement de mettre gratuitement à disposition, le studio, de sorte que face aux contestations des consorts PERSONNE3.), il y aurait lieu de conclure à l'inexistence d'un tel mandat.

Cette décision serait coulée en force de chose jugée.

La société SOCIETE1.), qui aurait signé le compromis de vente ainsi que le contrat de bail, ne pourrait pas prétendre qu'elle ne serait intervenue que pour mettre les parties en relation.

PERSONNE1.) serait actuellement dans l'impossibilité d'agir en passation de l'acte de vente, étant donné l'inexistence du mandat dans le chef de la société SOCIETE1.). Il n'aurait donc d'autre choix que de réclamer réparation du préjudice subi du fait de l'inexécution contractuelle adverse.

Quant au contrat de bail, la société SOCIETE1.) aurait agi sans recevoir pouvoir de la part des héritiers et se serait partant portée fort à l'égard de PERSONNE1.). N'obtenant pas la ratification des héritiers, elle se serait rendue responsable de son inexécution contractuelle envers PERSONNE1.) qui aurait tout au long du litige été trompé par la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) aurait évalué son préjudice consistant dans la perte d'une chance d'acheter le logement litigieux au montant de 18.500.- euros, soit 10% du prix de vente figurant dans le compromis de vente. A titre subsidiaire, il sollicite la nomination d'un

expert immobilier aux fins d'évaluer la valeur du studio par rapport au prix de vente figurant dans le compromis du 17 décembre 2018.

Quant au dommage consistant dans l'indemnité d'occupation que PERSONNE1.) aurait dû payer, ce dernier soutient qu'il serait sans pertinence de soutenir qu'il aurait dû payer un loyer si le logement ne lui avait pas été mis à disposition, puisque l'engagement de la partie adverse aurait justement été de lui éviter cette dépense. Son objectif aurait, d'ailleurs, été d'acheter un bien et de contracter un emprunt, ce qu'il aurait fait par la suite, et non de gaspiller son argent dans le paiement d'une indemnité d'occupation.

Concernant la période postérieure au 5 août 2020, PERSONNE1.) fait valoir qu'en restant dans les lieux, il n'aurait fait que défendre ses droits qui lui auraient été conférés suivant compromis de vente et contrat de bail. Il y aurait donc lieu de l'indemniser de tout son dommage, y compris de la période postérieure à la résiliation par les consorts PERSONNE3.).

A titre subsidiaire, si le Tribunal ne devait pas faire droit à la demande de PERSONNE1.) sur le fondement de l'article 1120 du Code civil, il y aurait lieu de constater que la société SOCIETE1.) aurait fait usage de manœuvres fautives et dolosives pour l'amener à signer le compromis de vente, respectivement le contrat de bail, en lui faisant croire qu'elle aurait été chargée par les consorts PERSONNE3.).

Quant au montant des honoraires d'avocat dont PERSONNE1.) aurait dû s'acquitter dans le cadre des deux instances devant les juridictions saisies de la question de l'indemnité d'occupation, celui-ci s'élèverait à 5.747,98.- euros. Il y aurait lieu de lui donner acte de l'augmentation de sa demande à cet égard.

Le montant réclamé au titre des frais et honoraires d'avocat dans le cadre de la présente instance seraient évalués au montant de 5.000.- euros.

PERSONNE1.) conteste encore la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure.

2. Appréciation du Tribunal

La demande, ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et non critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

PERSONNE1.) fonde sa demande principalement sur l'article 1120 du Code civil relative à la promesse de porte-fort.

La société SOCIETE1.) fait valoir que l'opération n'aurait pas consisté dans une promesse de porte-fort au sens de l'article 1120 du Code civil. Elle n'aurait pas eu la qualité de promettant telle que l'exigerait la promesse de porte-fort et elle ne se serait jamais engagée à convaincre les consorts PERSONNE3.) de vendre le bien à PERSONNE1.).

L'article 1119 du Code civil pose le principe de la prohibition des promesses pour autrui. On ne peut ainsi s'engager en son propre nom que pour soi-même. Pour pouvoir engager un tiers, il faut y être habilité.

Aux termes de l'article 1120 du Code civil : « Néanmoins, on peut se porter fort pour un tiers, en promettant le fait de celui-ci ; sauf l'indemnité contre celui qui s'est porté fort ou qui a promis de faire ratifier, si le tiers refuse de tenir l'engagement. ».

Il ne s'agit pas d'une véritable exception à la règle stipulée à l'article 1119 du Code civil, alors que la promesse de porte-fort n'est pas une promesse pour autrui. Elle est un engagement personnel du porte-fort, qui peut revêtir deux formes. Ou bien le porte-fort promet que le tiers exécutera un engagement déterminé, ou bien le porte-fort conclut lui-même un acte juridique pour le compte de ce tiers avec promesse que celui-ci le ratifiera. En toute hypothèse, le porte-fort souscrit ainsi une obligation de faire, qui est de convaincre le tiers de tenir l'engagement. Le porte-fort n'est pas personnellement tenu de l'obligation qu'il s'est engagé à faire exécuter par le tiers : seule sa responsabilité pour inexécution de son obligation de faire est encourue. (JurisClasseur Civil Code > Art. 1120 > Fasc. unique : SOCIETE3.). – Promesse de porte-fort, n° 1 ss).

Aucun formalisme particulier n'est imposé pour la promesse de porte-fort, qui peut être expresse ou tacite.

La promesse de porte-fort est « expresse » dès lors qu'elle est exprimée en termes non équivoques : « se porter fort », « se rendre fort », « promettre de faire ratifier », etc. Elle peut aussi être « tacite » et se dégager des circonstances. Le juge doit alors rechercher si le promettant avait l'intention certaine de s'engager en cette qualité. Ainsi, si la clause de porte-fort peut être tacite, lorsque son existence est impliquée par le contenu même et par les stipulations de la convention, on ne saurait cependant en supposer la présence toutes les fois qu'une personne non qualifiée contracte à la place du véritable titulaire du droit (CA Paris, 17 oct. 1968 : D. 1969, somm. p. 45).

Toute promesse pour autrui n'implique donc pas, par elle-même, un engagement personnel de porte-fort de la part du promettant. Aussi, est-il exigé actuellement qu'une intention certaine de s'engager pour un tiers soit prouvée (Cass. com., 17 juill. 2001, SOCIETE4.) c/ Lafleur : Juris-Data n° NUMERO2.)).

Ce sont des faits non équivoques qui sont relevés pour dégager la preuve de la volonté du porte-fort. La promesse de porte-fort se juxtapose à l'acte principal. Ces deux actes étant indépendants, la preuve de chacun d'eux est rapportée par le créancier qui en réclame l'exécution. (JurisClasseur Civil Code > Art. 1120 > Fasc. unique : SOCIETE3.). – Promesse de porte-fort, n° 18 ss).

En l'occurrence, le seul fait que la société SOCIETE1.) ait, par le biais de son gérant ou de l'un de ses représentants, signé le compromis de vente ainsi que le contrat de mise à disposition gratuite dénommé « contrat de bail à loyer » n'est pas de nature à prouver l'intention certaine de ladite société de s'engager en qualité de porte-fort des propriétaires de l'immeuble.

Bien au contraire, la base légale invoquée est en contrariété avec les mentions figurant sur lesdits documents ainsi que les faits allégués par PERSONNE1.) lui-même.

En effet, les documents comportent, tous deux, par rapport à la signature pour « *les Vendeurs* » les mentions suivantes : « *pour le propriétaire, comme mandataire* » ainsi que le cachet de la société SOCIETE1.) et une signature. Ces mentions indiquent clairement que la société SOCIETE1.) disposait d'un pouvoir de signature en tant que mandataire pour la vente de l'immeuble, et non pas qu'elle s'était engagée à faire ratifier le document par les propriétaires.

Or, la convention de porte-fort diffère du mandat. Ainsi, le porte-fort traite sans mandat. Aussi, la qualité de porte-fort est-elle exclusive de la qualité de mandataire de la personne dont l'engagement est promis (Cass. com., 6 juin 2000, n° 97-17329 : RJDA 2000, n° 950. – J. Flour et J.-L. Aubert, Les obligations. 1 : L'acte juridique : A. Colin, 8e éd. 1998, n° 458 ; D. 1994, somm. p. 211, obs. Ph. Delebecque).

PERSONNE1.) se base, dans ses explications, également sur l'existence d'un mandat dont se serait prévalu le représentant de la société SOCIETE1.), pour signer les documents litigieux. Il ne soutient pas que la société SOCIETE1.) lui aurait promis de faire ratifier lesdits documents par les propriétaires de l'immeuble.

L'existence d'une promesse de porte-fort laisse partant d'être établie et la demande fondée sur l'article 1120 du Code civil est partant à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) base sa demande, subsidiairement, sur les relations contractuelles nées entre parties.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) d'établir en premier lieu l'existence d'un contrat entre parties.

Or, PERSONNE1.) ne fournit aucune explication quant à l'existence et à la nature des relations contractuelles qui l'auraient lié à la société SOCIETE1.).

A défaut de démontrer l'existence de relations contractuelles entre parties, sa demande fondée sur de tels liens contractuels, est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) fonde finalement sa demande sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Aux termes de l'article 1382 et 1383 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.

Les articles 1382 et 1383 du Code civil reconnaissent le droit, pour la victime d'un dommage causé par une personne déterminée, d'obtenir réparation. Pour justifier une condamnation à des dommages-intérêts, il faut que le fait dommageable soit dû à une

faute ou une négligence légalement imputable à celui à qui la réparation est demandée. Si la faute la plus légère et la simple négligence suffisent pour engager la responsabilité de leur auteur, la faute ou la négligence alléguée doit cependant être établie. En effet, la faute, respectivement la négligence « *de principe* », n'a aucune valeur et une faute, respectivement la négligence ne peut pas non plus se déduire d'une simple hypothèse.

PERSONNE1.) soutient, dans ce contexte, que la société SOCIETE1.) aurait agi en dehors de ses pouvoirs et aurait sciemment trompé PERSONNE1.) en prétendant disposer d'un mandat.

Son comportement serait constitutif d'une faute grave ayant entraîné un important préjudice dans son chef.

La société SOCIETE1.) ne prend pas spécialement position par rapport au mécanisme de responsabilité prévu aux articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle soutient, de façon générale, qu'elle n'aurait commis aucune faute et fait valoir qu'elle aurait été mandatée par les consorts PERSONNE3.) pour vendre le bien. Elle aurait d'ailleurs déjà été mandatée auparavant, ce qui aurait permis la signature d'un premier compromis de vente en date du 9 novembre 2018, qui n'aurait cependant pas abouti, faute d'obtention du financement nécessaire. Ce serait finalement suite à l'expertise réalisée sur le bien que les consorts PERSONNE3.) n'auraient plus été d'accord pour vendre le bien à PERSONNE1.).

Concernant la conclusion du contrat de bail, elle fait valoir que les consorts PERSONNE3.) auraient été parfaitement au courant de la situation, et donc de la mise à disposition gratuite du logement à PERSONNE1.). Ce serait du fait que PERSONNE1.) n'aurait même pas payé les charges liées au logement qu'ils auraient voulu mettre un terme au contrat.

Il convient de relever que dans les documents litigieux produits aux débats, la société SOCIETE1.) s'est effectivement engagée « *pour le propriétaire – comme mandataire* ».

Or, le Tribunal considère que le fait de prétendre avoir les qualités de mandataire et d'apposer sa signature sur un document contractuel en cette qualité, sans cependant avoir été valablement mandaté, respectivement sans vérifier au préalable la réalité du mandat qui aurait été conféré par le/les mandant(s) et laissant ainsi le cocontractant convaincu de la validité de l'engagement du/des mandants, est de nature à constituer une faute, sinon au moins une négligence, de nature à engager la responsabilité de celui qui se prétend mandataire à l'égard du cocontractant.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) ne verse aucun contrat de mandat aux débats.

Elle fait valoir que l'existence de son mandat se déduirait du fait qu'un premier compromis de vente aurait été signé par son intermédiaire. Or, il ne résulte pas des termes du compromis de vente du 9 novembre 2018, conclu avec PERSONNE9.), versé aux débats, que la société SOCIETE1.) aurait agi en qualité de mandataire dans le cadre de la conclusion dudit compromis. Il ne saurait donc, en tout état de cause, en être déduit

qu'elle restait mandatée par les consorts PERSONNE3.) pour signer le compromis de vente conclu avec PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) reste ainsi en défaut d'établir qu'elle aurait été valablement mandatée par les consorts PERSONNE3.) pour signer le compromis de vente litigieux.

Concernant le contrat de bail, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait été mandatée pour le signer et que les consorts PERSONNE3.) auraient, au demeurant, été parfaitement au courant de la conclusion dudit contrat et de l'occupation des lieux par PERSONNE1.). Ils auraient, par la suite, refusé de passer l'acte de vente avec ce dernier au motif que le prix ne leur aurait plus convenu.

Force est de constater que dans son jugement du 15 février 2022, la 3^{ème} chambre du Tribunal d'arrondissement a retenu « *qu'il ne ressort d'aucune pièce du dossier que PERSONNE8.), en sa qualité de tutrice d'PERSONNE4.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) auraient donné un mandat, exprès ou tacite, à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour mettre le logement gratuitement à disposition de PERSONNE1.)*.

[...]

Il n'est partant pas établi que PERSONNE8.), en sa qualité de tutrice d'PERSONNE4.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) auraient donné un mandat, exprès ou tacite, à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour mettre le logement gratuitement à disposition de PERSONNE1.). »

Le Tribunal ne saurait se départir des constatations faites par la 3^{ème} chambre du tribunal, notamment suite à la comparution personnelle des parties qui avait été ordonnée.

En outre, en argumentant que les consorts PERSONNE3.) auraient été parfaitement au courant et qu'ils auraient voulu revenir sur leur engagement du fait que le prix de vente ne leur aurait plus convenu ou que les charges n'auraient pas été réglées, la société SOCIETE1.) tente de s'exonérer de sa responsabilité par la faute d'un tiers.

Or, il convient de rappeler que le fait ou la faute d'un tiers est inopposable à la victime. Lorsqu'un tiers, par une faute personnelle, a contribué au dommage, il est responsable *in solidum* avec l'auteur assigné. Ce dernier ne peut alors pas se décharger, même partiellement, de sa responsabilité à l'égard de la victime. Il aura, par contre, la possibilité de le faire dans le cadre de l'action récursoire qu'il pourra engager contre ce tiers (PERSONNE10.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, SOCIETE5.), Ed. 2014, numéroNUMERO3.), p. 1047).

Le Tribunal rappelle cependant également que l'auteur fautif d'un dommage peut se décharger partiellement de sa responsabilité en prouvant une faute ou un fait de la victime ayant participé à la réalisation du dommage (PERSONNE10.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, SOCIETE5.), Ed. 2014, p. 1029).

Le partage des responsabilités se fait alors dans la proportion de la contribution causale de la faute ou du fait dans la production du dommage (PERSONNE10.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, SOCIETE5.), Ed. 2014, p. 1025).

Or, en l'espèce, la société SOCIETE1.), ne cherche pas à s'exonérer de sa responsabilité par la faute que PERSONNE1.) aurait, le cas échéant, commis lui-même, notamment en signant les documents litigieux sans s'assurer de la réalité et de l'étendue des pouvoirs de celui avec qui il traitait en qualité de mandataire et par le fait qu'il avait été informé de l'ouverture de la procédure de tutelle à l'égard d'PERSONNE4.) avant même la signature du contrat de bail litigieux, ce qui aurait dû éveiller ses doutes quant à la validité du mandat allégué.

En l'absence d'un tel moyen de défense, il y a lieu de déclarer fondée en son principe la demande de PERSONNE1.) fondée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE1.) soutient avoir subi plusieurs chefs de préjudice découlant de la faute commise par la société SOCIETE1.).

Celui-ci résulterait tout d'abord du montant qu'il aurait dû régler aux propriétaires de l'immeuble, suite à sa condamnation en tant qu'occupant sans droit ni titre de l'immeuble.

Il verse, à cet égard, un jugement du Tribunal de paix de Esch-sur-Alzette du 29 janvier 2021 ainsi que deux jugements de la 3^{ème} chambre du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, rendus en appel, des 13 juillet 2021 et 15 février 2022.

Il verse également un décompte de l'huissier de justice Josiane GLODEN d'un montant total de 12.616,92.- euros ainsi qu'un courrier de Maître Hanan GANA-MOUDACHE dans lequel elle réclame, pour le compte de ses mandants, propriétaires de l'immeuble, un montant de 9.730,80.- euros. Il verse également les preuves de paiements desdits montants.

La société SOCIETE1.) fait valoir, d'une part, qu'à défaut de mise à disposition, PERSONNE1.) aurait été contraint de s'acquitter d'un loyer, de sorte que son préjudice serait inexistant.

PERSONNE1.) réfute cette argumentation en faisant valoir que l'engagement de la partie adverse aurait justement été de lui éviter cette dépense. Son objectif aurait, d'ailleurs, été d'acheter un bien et de contracter un emprunt, ce qu'il aurait fait par la suite, et non de gaspiller son argent dans le paiement d'une indemnité d'occupation.

D'autre part, en ce qui concerne le montant de 9.730,80.- euros, la société SOCIETE1.) soutient que celui-ci correspondrait à l'indemnité d'occupation relative à la période postérieure à la dénonciation du contrat. Or, PERSONNE1.) aurait décidé seul de se maintenir dans les lieux malgré la résiliation du contrat.

Force est de constater que si le compromis de vente du 17 décembre 2018 avait été valablement signé par la société SOCIETE1.) pour le compte des propriétaires, PERSONNE1.) aurait légitimement pu espérer entrer dans les lieux suite à la passation

de l'acte notarié prévu au plus tard le 31 janvier 2019, auquel cas il n'aurait, par la suite, plus eu à s'acquitter ni d'un loyer, ni d'une indemnité d'occupation.

PERSONNE1.) réclame, par rapport à la période antérieure à la dénonciation de la convention d'occupation précaire, le montant de 12.616,92.- euros, correspondant au décompte de l'huissier de justice Josiane GLODEN. Ce décompte n'est pas spécialement contesté par la société SOCIETE1.).

Le Tribunal considère partant que le montant de 12.616,92.- euros constitue bien, pour PERSONNE1.), un préjudice qui se trouve en relation causale avec la faute commise par la société SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de PERSONNE1.) en indemnisation de son préjudice pour le montant de 12.616,92.- euros et de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant précité, augmenté des intérêts légaux à partir du jour du décaissement, c'est-à-dire à partir du 29 avril 2022, jusqu'à solde.

Concernant le montant de 9.730.- euros, le Tribunal relève que dans son jugement du 13 juillet 2021, rendu en appel, la 3^{ème} chambre du Tribunal d'arrondissement a confirmé le jugement de première instance du 29 janvier 2021 en ce que le juge de première instance avait qualifié le contrat conclu avec PERSONNE1.), non pas de contrat de bail, mais de convention d'occupation précaire qui se distingue du bail par son caractère essentiellement précaire, c'est-à-dire susceptible d'être rompu à tout instant.

Le tribunal a ainsi considéré qu' *« indépendamment de la question de savoir si la société SOCIETE6.) avait mandat pour signer la convention litigieuse pour le compte de PERSONNE8.), en sa qualité de tutrice d'PERSONNE4.), de PERSONNE6.) et de PERSONNE7.), ces derniers ont en tout état de cause mis fin à la convention d'occupation précaire par courrier du 5 août 2020 et PERSONNE1.) est à considérer comme occupant sans droit ni titre au plus tard après cette date.*

Il s'ensuit que le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux occupés sauf à reporter le délai à un mois à partir de la signification du présent jugement. ».

Il découle de ce qui précède qu'au plus tard à partir de la date dudit jugement, PERSONNE1.) ne pouvait plus ignorer qu'il n'était plus autorisé à occuper le logement litigieux, et ce indépendamment du fait que la société SOCIETE1.) n'avait pas été mandatée pour signer la convention en question, et donc indépendamment de la faute commise par la société SOCIETE1.) se trouvant à la base du préjudice allégué par PERSONNE1.).

Il résulte, en outre, du courrier de Maître Hanan GADA-MOUDACHE que le montant de 9.730,80.- euros, réclamé par PERSONNE1.), résulte, en réalité, de l'accord des propriétaires de le laisser occuper les lieux jusqu'au 30 septembre 2021. Ce montant ne résulte donc pas de la seule condamnation prononcée par le tribunal. PERSONNE1.) ne verse, au demeurant, aucun décompte concernant la condamnation prononcée par rapport à la période postérieure au 5 août 2020.

Sa demande est partant à déclarer non fondée par rapport à ce montant.

PERSONNE1.) demande encore la réparation de la perte de chance d'acquérir le studio faisant l'objet du compromis de vente.

La perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un évènement favorable. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'évènement favorable se réalise est indemnisable. Plus les évènements invoqués sont proches dans le temps, plus la victime avait entrepris de démarches de nature à favoriser la réalisation de l'évènement empêché et plus les juges sont enclins à considérer la réalité de la perte de chance alléguée par la victime. Il ne suffit pas de remplir les conditions nécessaires à la survenance de l'évènement favorable pour pouvoir prétendre à une indemnisation (Juriscl., droit civil, art. 1382 à 1386, fasc.1001, n° 37).

Il faut dès lors que PERSONNE1.) établisse qu'il était probable qu'en l'absence des fautes reprochées à la société SOCIETE1.), il aurait pu acquérir le bien immobilier litigieux.

Or, eu égard aux éléments factuels qui se dégagent du dossier, PERSONNE1.) n'aurait, même en l'absence des fautes commises par la société SOCIETE1.), pas pu acquérir le bien immobilier en question, puisque les propriétaires s'y sont précisément opposés en faisant valoir l'absence de mandat de la société SOCIETE1.).

Sa demande de ce chef est partant à déclarer non fondée.

Il s'ensuit que la demande subsidiaire de PERSONNE1.) en institution d'une expertise judiciaire aux fins d'évaluer le bien immobilier est également à rejeter pour absence de pertinence.

PERSONNE1.) réclame finalement encore le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat qu'il aurait été contraint d'exposer dans le cadre des différentes procédures engagées.

Il a d'abord réclamé un montant de 5.000.- euros pour les procédures antérieures et un montant de 5.000.- euros pour la présente procédure. Il a ensuite augmenté sa demande pour réclamer au titre des honoraires d'avocat exposés dans le cadre des deux instances devant les juridictions saisies de la question de l'indemnité d'occupation, un montant de 5.747,98.- euros.

PERSONNE1.) verse, à titre de pièce établissant le paiement d'honoraires par rapport à la procédure de condamnation au déguerpissement et au paiement de l'indemnité d'occupation, 3 demandes de provision ainsi qu'un mémoire d'honoraires d'un montant total de 5.747,98.- euros TTC, comprenant le détail des prestations réalisées entre le 12 novembre 2020 et le 25 janvier 2022. Il verse également la preuve des paiements du montant précité.

Il a maintenu le montant de 5.000.- euros réclamé au titre des frais et honoraires d'avocat dans le cadre de la présente instance. Il ne verse pas de pièces par rapport aux honoraires déboursés dans le cadre de la présente instance.

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. 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.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

PERSONNE1.) fait valoir que le défaut de mandat valable dans le chef de la société SOCIETE1.) et ses allégations mensongères selon lesquelles elle disposerait d'un tel mandat seraient à l'origine des procédures dans lesquelles il aurait été entraîné.

Force est de constater qu'en l'absence de signature du contrat de bail, PERSONNE1.) n'aurait sans doute jamais occupé le logement litigieux.

Il convient cependant de relever que ce n'est qu'en date du 16 octobre 2020 que les propriétaires ont introduit une requête devant le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette en vue d'obtenir son déguerpissement. Or, par un courrier du mandataire des propriétaires datant du 5 août 2020, il avait déjà été invité à quitter le logement. Il ne peut partant être retenu à l'abri de tout doute que les propriétaires auraient malgré tout introduit une requête devant le Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette si PERSONNE1.) avait effectivement quitté le logement conformément à leur demande. Or, il est rappelé qu'à partir de la dénonciation de la convention d'occupation précaire, PERSONNE1.) ne pouvait plus légitimement penser pouvoir rester dans le logement, et ce indépendamment de l'existence ou non d'un mandat dans le chef de la société SOCIETE1.).

Le Tribunal considère partant qu'il n'est pas établi que les honoraires dont PERSONNE1.) réclame le remboursement, soient en relation causale avec la faute de la société SOCIETE1.).

Concernant les honoraires d'avocat que PERSONNE1.) prétend avoir exposés dans le cadre de la présente instance, force est de constater qu'il ne verse aucune pièce et n'établit par conséquent pas son préjudice.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) en remboursement des honoraires d'avocat est à déclarer non fondée.

Il demande encore finalement l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.000.- euros.

La société SOCIETE1.) réclame, de son côté, également la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer un montant de 2.000.- euros du même chef.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes de PERSONNE1.) et de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

La société SOCIETE1.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

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

dit la demande recevable,

la dit partiellement fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.616,92.- euros, augmenté des intérêts légaux à partir du 29 avril 2022, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses honoraires d'avocat non fondée,

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

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