

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2024TALCH10/00033

Audience publique du vendredi, vingt-trois février deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2022-06110 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Anne-Laure SEDRANI, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Srl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, en date du 17 février 2022,

comparaissant par **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Srl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par **Maître Lars GOSLINGS**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 18 janvier 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 25 janvier 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Lars GOSLINGS et Maître Lex THIELEN ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 9 février 2024 par le Président du siège.

En vertu d'une ordonnance présidentielle rendue en date du 3 décembre 2021 et par exploit d'huissier de justice du 14 février 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de 1) la société anonyme SOCIETE3.), 2) l'établissement public autonome SOCIETE4.), 3) la société anonyme SOCIETE5.), 4) la société anonyme SOCIETE6.), 5) la société coopérative SOCIETE7.) et 6) la société anonyme SOCIETE8.) sur les sommes, deniers ou valeurs que celles-ci doivent ou devront à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl pour sûreté et avoir paiement de la somme de 111.618.- euros, sous réserve des frais et intérêts à échoir.

Cette saisie a été dénoncée à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) par exploit d'huissier de justice du 17 février 2022, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt jusqu'à concurrence de la créance en principal, frais et accessoires. La partie saisissante sollicite encore la condamnation de la partie débitrice saisie à la somme de 111.618.- euros, sous réserve des intérêts échus et à échoir, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 4.000.- euros de même qu'aux frais et dépens de l'instance.

La contre-dénonciation a été effectuée aux sociétés tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 22 février 2022.

A l'appui de sa demande, la partie saisissante expose qu'elle aurait conclu avec la société SOCIETE2.) un contrat de services non exclusif pour la vente d'un bien immobilier sis à ADRESSE3.).

Suivant l'article 3.1. du contrat, le contrat aurait été conclu pour une durée déterminée de 6 mois entrant en vigueur à la date de signature.

Suivant l'article 3. 3. du contrat, la durée du contrat aurait pu être prorogée par tacite reconduction pour des périodes de même durée, à moins qu'il n'y ait résiliation à l'initiative de l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception 2 mois avant l'expiration du terme initial ou de l'un des termes suivants.

Aucune résiliation valable n'aurait été acceptée par la partie requérante.

La partie requérante aurait trouvé un acquéreur pour le bien au prix indiqué dans le mandat, de sorte que la requérante aurait envoyé à la société SOCIETE2.) au titre de la rémunération de ses services une facture en date du 5 octobre 2020 pour le montant de 111.618.- euros.

La société SOCIETE2.) conteste les prétentions de la société SOCIETE1.) et conclut au débouté de sa demande.

Elle soutient qu'elle aurait résilié en date du 11 février 2021 le contrat entre parties, la partie adverse ayant accusé réception de cette résiliation et ne l'ayant pas contestée.

Si elle reconnaît que la société SOCIETE1.) lui aurait proposé une offre d'achat d'un client potentiel, cette offre serait postérieure cependant à la résiliation de sorte qu'elle serait inopérante ; indépendamment de cette considération, la société SOCIETE2.) n'aurait jamais accepté l'offre en question, de sorte qu'il n'y aurait jamais eu d'accord sur le prix de la vente.

Etant donné qu'il n'y aurait jamais eu de vente de l'immeuble, une rémunération dans le chef de la société SOCIETE1.) laisserait d'être fondée.

La société SOCIETE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à titre principal au montant de 95.400.- euros à titre de réparation du préjudice subi en raison du blocage injustifié de ses comptes bancaires respectivement pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

A titre subsidiaire, elle réclame le paiement de ses frais et honoraires d'avocat d'un montant de 35.235,77.- euros.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lars GOSLINGS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Dans ses conclusions de synthèse, la société SOCIETE1.) demande à voir donner acte de sa renonciation à sa demande en validation de la saisie-arrêt ; elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au montant de 111.618.- euros à augmenter des intérêts conventionnels de 10% par an à partir du 17 février 2022 jusqu'à solde, sur base de la facture du 5 octobre 2021, sinon à titre subsidiaire à titre de dommages et intérêts sur base

des articles 1147 et suivants du Code civil en ce que la société SOCIETE2.) aurait manqué à ses obligations contractuelles –ce qui serait établi par sa volonté de ne pas avoir voulu exécuter le contrat - sinon plus subsidiairement à titre de dommages et intérêts au montant de 115.600.- euros sur base des articles 1382 et suivants du Code civil en ce que les agissements de la société SOCIETE2.) seraient constitutifs d'une rupture abusive des négociations.

Concernant la prétendue résiliation du contrat suivant courrier du 11 février 2021, celle-ci ne respecterait pas les formes prévues par le contrat en ce que ce courrier n'aurait pas été notifié à la bonne adresse.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 2.000.- euros et la condamnation de la partie requérante aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle demande à voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en indemnisation du préjudice subi.

Motifs de la décision

La recevabilité de la demande

Le tribunal tient d'emblée à relever que suivant ordonnance du 5 août 2022, l'ordonnance présidentielle du 3 décembre 2021, ayant autorisé la société SOCIETE1.) à pratiquer saisie-arrêt contre la société SOCIETE2.) à concurrence du montant de 111.618.- euros, a été révoquée et déclarée nulle et de nul effet. Le Président du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg a ordonné la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt pratiquée en vertu de ladite ordonnance.

Il y a partant lieu de constater la mainlevée de la saisie-arrêt dont question.

Il y a également lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) de sa renonciation à sa demande en validation de la saisie-arrêt.

Le présent tribunal reste toutefois saisi des demandes principale et reconventionnelle en paiement formulées dans le cadre de la présente instance ; ces demandes, introduites dans les forme et délai de la loi et non critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables.

Le fondement de la demande

La société SOCIETE1.) réclame à la société SOCIETE2.) le paiement du montant de 111.618.- euros, à titre principal, à titre de commission de vente relativement à un immeuble sis à ADRESSE3.) ; ledit montant a dûment été mis en compte suivant facture n° 21-023 établie en date du 5 octobre 2021. La société SOCIETE1.) se fonde ainsi à titre principal sur un contrat de services conclu entre parties par lequel elle aurait été chargée de trouver des acquéreurs potentiels pour l'immeuble dont question.

- *quant au contrat entre parties*

Il est constant en cause qu'en date du 13 novembre 2020, la société SOCIETE2.) a conclu avec la société SOCIETE1.) - exploitant sous la dénomination SOCIETE9.) - un « CONTRAT DE SERVICES NON EXCLUSIF » au terme duquel la société SOCIETE1.) a été chargée de rechercher des acquéreurs pour un immeuble sis à ADRESSE3.), immeuble qui appartenait à l'époque à la société SOCIETE2.) ; le contrat précise que le prix de vente mis en place est de 4.770.000.- euros.

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

Il est de principe que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente. Pour qu'un tel mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du Code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire, la mission de l'agent immobilier est de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue 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. 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; M. PERSONNE1.) : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Il n'est pas établi ni même allégué que la société SOCIETE1.) aurait été chargée par la partie défenderesse de traiter en son nom avec des tiers, son rôle s'étant limité à trouver des acquéreurs potentiels.

Il s'ensuit que le contrat entre parties est à qualifier de contrat d'entreprise.

L'article 3.1 du contrat prévoit que celui-ci est conclu pour une durée déterminée de 6 mois

Aux termes de l'article 3.2 du contrat « *la durée du contrat peut être prorogée par convention tacite de reconduction pour des périodes de même durée, à moins qu'il n'ait été résilié à l'initiative de l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception 2 mois avant l'expiration du terme initial ou de l'un des termes suivants* ».

Concernant la rémunération redue par la société SOCIETE1.), l'article 4 du contrat dispose ce qui suit :

« 4.1 Les honoraires dus à SOCIETE1.) SARL IDEmmo agence immobilière en cas de vente du bien seront fixés à 2% du prix de vente jusqu'à 3.770.000 Euros. Des frais de 5% seront appliqués sur le montant dépassant 3.770.000 Euros si la propriété est vendue dans les 3 mois. Ces frais seront augmentés des taxes légales et de la TVA. Le prix de vente mis en place est de 4.770.000 Euros.

(...)

4.2 Les honoraires sont à charge du client à SOCIETE1.) SARL IDEmmo agence immobilière lors de la conclusion du contrat de vente entre le Client et le (s) acheteur (s) présenté par l'intermédiaire de SOCIETE1.) SARL IDEmmo agence immobilière.

4.3 Le montant de la commission est payable automatiquement par le notaire lors de la signature de l'acte notarié, après vérification de la facture fournie. Ce droit naît dès la signature du contrat de vente ou lors de la résolution et/ou de la levée de toute condition suspensive prévue au contrat de vente.

(...) »

La société SOCIETE2.) fait valoir en premier lieu qu'elle aurait résilié le contrat entre parties suivant courrier du 11 février 2021 et qu'une vente de l'immeuble par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) n'aurait pas eu lieu tant que le contrat entre parties aurait été en vigueur.

Il est constant en cause que suivant courrier recommandé du 11 février 2021, la société SOCIETE2.) informe la société SOCIETE1.) que:

« Par la présente, je vous confirme ne pas reconduire le contrat de recherche d'un ou plusieurs acquéreurs du bien situé ADRESSE4.), L-ADRESSE5.).

Celui-ci a débuté le 13 novembre pour 6 mois et prend donc fin le 13 Mai (...) »

La société SOCIETE1.) soutient que la supposée résiliation par l'envoi de la lettre du 11 février 2021 serait nulle sinon inopérante en ce que ladite lettre aurait été notifiée à la mauvaise adresse.

Force est effectivement de constater que l'adresse figurant sur l'enveloppe est la suivante : ADRESSE6.) L-ADRESSE7.) alors que le siège social de la société SOCIETE1.) se situe en réalité à : ADRESSE8.) (L-ADRESSE9.) ; ledit courrier a d'ailleurs été retourné à la société SOCIETE2.) avec la mention sur l'enveloppe que « *Pas de boîte à ce nom* ».

S'il en découle que le courrier recommandé n'a pas été réceptionné par la partie requérante et ne saurait valoir résiliation, toujours est-il que la société SOCIETE2.) a encore envoyé en date du 11 février 2021 à la société SOCIETE1.) un courriel ayant la même teneur que le courrier recommandé.

Or, ledit courriel a été dûment réceptionné comme en témoigne la réponse de Madame PERSONNE2.) en date du 15 février 2021 : « (...) *je vous confirme la bonne réception de votre souhait de ne pas vouloir continuer notre mandat (...)* ».

La société SOCIETE1.) reconnaît la réception dudit courriel mais fait valoir que Madame PERSONNE2.) ne détiendrait aucun pouvoir décisionnaire dans la société et qu'elle ne serait pas habilitée à signer des contrats ou accuser réception d'une résiliation sans l'aval de son directeur, Monsieur PERSONNE3.), de sorte que la société SOCIETE1.) ne serait pas liée par une éventuelle acceptation par la dame PERSONNE4.) de la résiliation du contrat entre parties.

La société SOCIETE2.) fait répliquer que le moyen invoqué par la société SOCIETE1.) concernerait les règles de procédure et de fonctionnement internes de la société SOCIETE1.) qui ne lui seraient pas opposables ; elle insiste sur le fait que Madame PERSONNE2.) aurait toujours été sa seule interlocutrice.

Il faut admettre que la société SOCIETE2.) entend implicitement mais nécessairement se prévaloir du moyen tiré du mandat apparent.

Le mandat apparent est une création jurisprudentielle fondée sur la théorie de l'apparence, en vertu de laquelle un tiers peut invoquer l'apparence de pouvoir du prétendu mandataire afin d'exiger du mandant qu'il respecte les engagements pris par l'intermédiaire de ce mandataire, lorsque la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs du mandataire est légitime, parce que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs (M. PERSONNE5.), J.-Cl. civil, art. 1984-1990, Fasc. 30, mise à jour 04,2009, n° 19).

Pour apprécier l'existence d'un mandat apparent, il convient de se placer au jour de la conclusion de l'acte et de raisonner en termes de croyance légitime du tiers en tenant compte des circonstances de la cause (cf. Juris-Classeur, Civil, v° Mandat, fasc. 50, nos 70 et s. ; Encyclopédie Dalloz, Civil, v° mandat, nos 173 et s.).

La jurisprudence admet qu'une personne peut être engagée vis-à-vis des tiers sans qu'elle ait consenti à être représentée par celui qui a traité avec eux lorsqu'il y a mandat apparent, c'est-à-dire lorsque les tiers ont pu légitimement croire que celui avec lequel ils contractaient avait reçu pouvoir de représenter cette personne. La jurisprudence n'exige plus une faute du mandant pour la mise en œuvre de la théorie du mandat apparent et cette dernière est appliquée non seulement en cas de dépassement de pouvoirs du mandataire mais également en cas d'absence de pouvoirs du mandataire apparent. La seule condition requise pour l'application de la théorie du mandat apparent est que la croyance du tiers aux pouvoirs du prétendu mandataire soit légitime, ce caractère

supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs (J.-Cl- civil, art. 1991 à 2002, fasc. 2, n° 69 et suivants).

Il convient à ce titre de constater que Madame PERSONNE2.) a toujours été la seule interlocutrice et intermédiaire de la société SOCIETE2.) respectivement de son directeur, Monsieur PERSONNE6.) ; le contrat de services entre parties du 13 novembre 2020 a d'ailleurs été signé pour le compte de la société SOCIETE1.) par Madame PERSONNE2.)- et Monsieur PERSONNE7.) -, PERSONNE3.) n'y étant à aucun moment mentionné.

Il faut partant admettre que la société SOCIETE2.) pouvait légitimement admettre que Madame PERSONNE2.) avait le pouvoir de représenter et d'engager la société SOCIETE1.).

Il convient dès lors de retenir que la société SOCIETE1.) a marqué son accord à ce que le contrat entre parties devait prendre fin au 13 mai 2021.

La société SOCIETE1.) soutient que le comportement de la société SOCIETE2.) démontrerait qu'elle aurait tacitement approuvé à ce que les relations entre parties continuent postérieurement au 13 mai 2021.

Les éléments du dossier renseignent que suivant courriel du 28 avril 2021, Madame PERSONNE2.) informe Monsieur PERSONNE6.) qu'elle dispose de deux acquéreurs potentiels et demande confirmation qu'une visite puisse se tenir le 17 mai ; elle demande encore à Monsieur PERSONNE6.) si, au regard du fait que le contrat expirera le 12 mai et qu'il serait très probable qu'une vente puisse se réaliser d'ici-là, une prolongation du contrat serait envisageable. Elle demande encore un descriptif plus détaillé de l'immeuble.

Monsieur PERSONNE6.) fournit le même jour un descriptif plus poussé et répond ne les termes suivants : « *If the contract stops on 12/05/2021, I will not lengthen that contract by this email or by tacit renewal. The cancelation of the contract has already been send by registered letter and recognized by you and idemmo. Therefore I will not do a prolongation of the contract* ».

Le 29 avril 201, Madame PERSONNE2.) remercie Monsieur PERSONNE6.) pour sa réponse et demande « *Since you do not wish to continue our contract, would you still agree to do the viewing on May 17, 2021 at 14 h ?* ».

Monsieur PERSONNE6.) répond que « *If the appointment cannot been seen as a tacit extension the appointment can take place* ».

Par retour de courriel, Madame PERSONNE2.) remercie Monsieur PERSONNE6.) pour la confirmation de la visite et précise « *This does not constitue a tacite extension of our contract* ».

Suite à la visite de l'immeuble, un acquéreur potentiel (PERSONNE8.) fera en date du 25 mai 2021 une offre d'achat pour le prix de 4.800.000.- euros et se déclare d'accord à prendre en plus à sa charge la commission de vente redue à l'agent immobilier.

S'ensuivront divers échanges de courriels entre parties notamment quant au paiement de la commission vendeur par l'acquéreur.

Le 26 mai 2021, Monsieur PERSONNE6.) fait une contre-proposition de vente pour le prix de 5.000.000.- euros ; Madame PERSONNE2.) déclare continuer cette contre-proposition à l'acquéreur potentiel.

Le 4 juin 2021, Monsieur PERSONNE6.) informe Madame PERSONNE2.) (à priori suite à un courriel précédent de cette dernière dont le tribunal ne dispose cependant pas) qu'il a encore besoin de temps pour sa réponse alors qu'il doit encore faire une analyse de sa situation financière avec sa banque.

Le même jour, Madame PERSONNE2.) informe Monsieur PERSONNE6.) que le client potentiel est disposé à patienter jusqu' au 8 juin 2021.

Le 15 juin 2021, Monsieur PERSONNE6.) informe Madame PERSONNE2.) que l'offre du client PERSONNE9.) n'est pas suffisante, qu'un client démarché par l'agence immobilière SOCIETE10.) aurait fait une offre supérieure de sorte que cette dernière offre aurait été signée.

Il découle de l'ensemble de ces échanges que si les relations entre parties se sont poursuivies postérieurement au 13 mai 2021 (date de la fin du contrat de services), la société SOCIETE2.) avait toutefois bien pris soin de préciser que ceci ne serait pas à interpréter comme une reconduction tacite du contrat initial ; ce constat a expressément été reconnu par la société SOCIETE1.).

Il peut partant être retenu que les termes et conditions du contrat initial du 13 novembre 2020 n'étaient plus applicables entre parties.

Ceci vaut notamment pour le prix de vente initial de 4.770.000.- euros, de sorte que la société SOCIETE2.) était libre de réclamer par la suite un montant supérieur ; il ne saurait à ce titre être reproché à la société SOCIETE2.) de ne pas avoir accepté l'offre d'achat SOCIETE11.).

Une vente parfaite avec le client PERSONNE9.) laisse en tout état de cause dès lors d'être établie.

La demande en paiement de la commission de vente fondée sur le contrat de services du 13 novembre 2020 est partant à déclarer non fondée.

La partie demanderesse réclame à titre subsidiaire le montant de 111.618.- euros à titre de dommages et intérêts sur base des articles 1147 et suivants du Code civil en ce que la société SOCIETE2.) aurait manqué à ses obligations contractuelles, ce qui serait établi par sa volonté de ne pas avoir voulu exécuter le contrat.

Concrètement, elle reproche à la société SOCIETE2.) les manquements contractuels suivants :

- elle se serait sciemment abstenue d'informer en termes utiles la requérante du fait qu'elle aurait reçu une offre sur le même bien par le biais de l'agence immobilière SOCIETE10.)
- elle aurait émis plus de deux mois pour répondre à l'offre émise par l'intermédiaire de la partie requérante
- elle aurait usé toutes sortes de prétextes pour ne pas honorer les rendez-vous et donc pour ne pas conclure la vente

Concernant la société SOCIETE10.), il ne résulte d'aucun élément que celle-ci serait intervenue antérieurement au 13 mai 2021 (date e la fin du contrat se services) ; même si tel devait avoir été le cas, ceci ne saurait constituer un manquement contractuel dans le chef de la société SOCIETE2.) alors que le contrat de services conclu avec la requérante était un contrat non exclusif ; la société SOCIETE1.) ne pouvait ignorer qu'elle était susceptible de se trouver en concurrence avec un agent immobilier tiers qui aurait toute latitude de fixer un autre prix de vente.

Le tribunal relève d'ailleurs que le contrat du 13 novembre 2020 ne prévoyait pas à charge de la partie venderesse d'informer la requérante en cas d'intervention d'une agence immobilière supplémentaire.

Un manquement de ce chef de la société SOCIETE2.) laisse partant d'être établi.

Quant aux autres reproches, ceux-ci sont formulés de manière très vague et ne sont pas étayés par des éléments précis ; quoiqu'il en soit, il a été retenu ci-avant que la seule offre d'achat concrète présentée par la société SOCIETE1.) émanait du client PERSONNE9.) en date du 25 mai 2021 ; à ce titre, la requérante a pris contact avec la société SOCIETE2.) fin avril pour fixer un rendez-vous pour le 17 mai 2021, soit postérieurement au terme du contrat initial, ce dont la requérante avait parfaitement conscience comme en témoigne les discussions quant à une reconduction du contrat ; la société SOCIETE2.) s'y est alors opposée. C'est finalement en date du 15 juin 2021 que la société SOCIETE2.) a refusé l'offre du client SOCIETE11.), les développements ci - avant ayant retenu que tel était son bon droit.

Le reproche selon lequel la société SOCIETE2.) aurait volontairement fait traîner les choses en longueur laisse partant d'être fondé.

La société SOCIETE1.) réclame plus subsidiairement à titre de dommages et intérêts le montant de 115.600.- euros sur base des articles 1382 et suivants du Code civil en ce que les agissements de la société SOCIETE2.) seraient constitutifs d'une rupture abusive des négociations.

Les développements ci-avant ont retenu que la société SOCIETE2.) était en droit de recourir à une agence immobilière tierce et qu'elle était libre de réclamer postérieurement au 13 mai 2021 un prix de vente supérieur au prix initialement convenu entre parties ; l'offre

du client PERSONNE9.) n'ayant pas correspondu aux attentes de la société SOCIETE2.), cette dernière était libre de ne pas y donner suite.

Une rupture abusive des pourparlers laisse partant d'être établie.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à rejeter.

- *quant aux demandes accessoires*

La société SOCIETE2.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à titre principal au montant de 95.400.- euros à titre de réparation du préjudice subi en raison du blocage injustifié de ses comptes bancaires respectivement pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

La société SOCIETE12.) sollicite le rejet de cette demande.

Il est admis que tant le demandeur qui échoue dans son action que le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus. (cf. Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull. Civ, I, no 175; Soc. 7.1.1955, Gaz. Pal. 1955.1.182; Civ. 2E, 19.4.1958, Bull. Civ. II, no 260; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395; Civ. 2E, 24.6.1987, Bull. Civ. II, no 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur. (Cf Rép. Civ Dalloz, verbo abus de droit, no 119 et suivants)

S'il est vrai que l'autorisation de saisir-arrêter de l'espèce a fait l'objet d'une rétractation suivant ordonnance du 5 août 2022 en raison de contestations sérieuses retenues par le juge des référés et s'il est vrai que le présent tribunal n'a pas reconnu le bien-fondé de la créance invoquée par la société SOCIETE1.), ce seul constat ne permet cependant pas de retenir ipso facto que la saisie-arrêt ait été initiée d'une manière excédant l'exercice légitime du droit de pratiquer saisie-arrêt.

Au vu des circonstances de l'espèce, le tribunal considère qu'il ne saurait être reproché ni malice, ni faute, ni même légèreté blâmable à la partie requérante. Le fait que l'autorisation présidentielle de saisir-arrêter a fait l'objet d'une rétractation n'y change rien alors que ce n'est pas cette rétractation qui a mis en tort la partie requérante. D'après les principes admis en matière d'abus processuels, ce n'est en effet pas le seul échec de son initiative de procéder à une saisie-arrêt qui est constitutif d'une faute.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) réclame le paiement de ses frais et honoraires d'avocat d'un montant de 35.235,77.- euros.

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 constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, 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. La Cour a, en effet, 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 (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

En l'espèce, et indépendamment de la question de l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), il y a lieu de constater que la société SOCIETE2.) verse en cause plusieurs notes d'honoraires de son mandataire qui ne comportent toutefois aucun détail des prestations mises en compte et dont il n'apparaît d'ailleurs pas qu'elles seraient en relation avec le présent litige.

Le tribunal est partant dans l'impossibilité d'apprécier la justification du préjudice allégué.

Ce volet de la demande est partant à rejeter.

Chacune des parties réclame une indemnité de procédure.

Au regard de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE13.) est à rejeter.

La demande de la société SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dans le cadre de la présente procédure est à déclarer fondée pour le montant de 2.000.- euros, étant donné qu'il paraît inéquitable de laisser une partie des frais exposés, mais non compris dans les dépens, à sa charge.

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de condamner la partie requérante aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lars GOSLINGS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl de sa renonciation à sa demande en validation de la saisie-arrêt,

constate que l'ordonnance présidentielle de saisir-arrêter a été révoquée et annulée et que la mainlevée de la saisie-arrêt a été ordonnée suivant ordonnance rendue en date du 5 août 2022,

pour le surplus, reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl en paiement de ses frais d'avocat non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl en allocation d'une indemnité de procédure fondée à concurrence de 2.000.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl une indemnité de procédure de 2.000.- euros,

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

