

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH11/00135 ( X1e chambre )**

**Audience publique du vendredi, vingt octobre deux mille vingt-trois.**

Numéro TAL-2021-07383 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,  
Stéphane SANTER, premier juge,  
Claudia HOFFMANN, juge,  
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

---

**ENTRE :**

La SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 17 août 2021,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B24929,

représenté aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

**PERSONNE1.)**, retraitée, demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit CALVO,

**partie demanderesse par reconvention.**

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

## **LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 24 février 2023.

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Régis SANTINI, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 septembre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Par exploit d'huissier du 17 août 2021, la SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour

voir dire que la requérante a exécuté ses obligations contractuelles et qu'elle a droit à rémunération,

voir condamner l'assignée à payer à la requérante le montant de 44.724,42 euros avec les intérêts légaux à partir du 26 février 2021, date de la facture, sinon à partir du 9 mars 2021, date du rappel, sinon à partir du 4 mai 2021, date du courrier de mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La requérante demande la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'issue du délai de 3 mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Elle demande l'allocation d'un montant de 4.000 euros au titre de frais et honoraires d'avocat sur base de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

Comme suite à la résiliation par PERSONNE1.) du contrat de louage d'ouvrage pour la location d'un bien immobilier lui appartenant conclu entre parties, la SOCIETE1.) demande paiement de la rémunération conventionnellement prévue pour la dernière mission qu'elle aurait prestée avant la fin du contrat.

**PERSONNE1.)** s'oppose à cette demande.

Elle conclut d'abord à la nullité de la clause 4.4. du contrat selon laquelle la commission est due si dans un délai de 12 mois après la fin du contrat, le bien est loué à un contact établi avec PERSONNE1.), le terme de « contact » étant trop général pour valoir.

Quant au fond, elle fait valoir que la commission ne saurait être redue, à défaut pour le contrat de bail avec SOCIETE2.), avec lequel la SOCIETE1.) a mis en contact PERSONNE1.) du temps de leurs relations contractuelles, d'avoir été conclu dans l'année qui a suivi la fin des relations contractuelles par suite de la résiliation émise par PERSONNE1.).

**La SOCIETE1.)** réfute l'argument de nullité de la clause 4.4., qui devrait tout au plus donner lieu à interprétation en ce qui concerne le terme de « contact ».

Quant au fond, elle soutient que le contrat prévoit que la commission est due dès la conclusion du contrat de bail.

## **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Il est constant en cause que les parties au litige ont conclu en date du 27 juillet 2009 un contrat de louage d'ouvrage en vue de la location d'un local commercial sis au ADRESSE3.) appartenant à PERSONNE1.).

Le contrat stipule qu'il est conclu pour une durée de six mois prenant cours à la date de sa signature et qu'il est renouvelable par tacite reconduction pour des périodes successives de 3 mois à moins qu'il n'ait été dénoncé à l'initiative de l'une des parties par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant l'échéance du terme initial ou de l'un des termes suivants.

L'article 4 « Rémunération » est, dans ses stipulations pertinentes pour l'espèce, conçu comme suit :

4.1. Les honoraires revenant à SOCIETE3.) en cas de location totale ou partielle du bien sont fixés à un mois de loyer mensuel. Ces honoraires seront majorés des taxes légales et de la TVA.

4.3. Les honoraires sont dus par le locataire à SOCIETE3.) dès la conclusion d'un contrat de bail.

4.4. SOCIETE3.) aura droit à la totalité desdits honoraires au cas où, lors la présentation d'un locataire potentiel au prix et aux conditions demandés, le bailleur refuse la location sans motif valable ... Si dans un délai de 12 mois après la fin du contrat, le bien était loué à un contact ou à une personne pour laquelle agissait le contact, le bailleur sera redevable à SOCIETE3.) des honoraires mentionnés au point 4.1. ci-dessus.

...

Le contrat a été tacitement reconduit depuis sa signature jusqu'à ce que PERSONNE1.) émette une résiliation du contrat par courriel du 29 mai 2020.

Le contrat a par conséquent pris fin à la prochaine échéance trimestrielle en date du 27 juillet 2020.

S'agissant du moyen de nullité soulevé par PERSONNE1.) à propos de la clause 4.4., il est à rejeter.

Le terme « contact » doit tout au plus donner lieu à interprétation, mais non à annulation.

Ce terme est d'ailleurs suffisamment clair pour définir l'intention des parties. Par contact, les parties ont à l'évidence entendu viser toute partie mise en rapport par la SOCIETE1.) avec PERSONNE1.) en vue de la location de son bien.

Le moyen de nullité est par conséquent à rejeter.

Quant au fond, il est acquis en cause sur base des documents versés en pièces 3 et 4 par la SOCIETE1.) que cette dernière a mis en contact PERSONNE1.) avec SOCIETE2.) à propos de la location de son bien au printemps de l'année 2019.

Il est encore établi que PERSONNE1.) a conclu un contrat de bail avec SOCIETE2.), qui a annoncé l'ouverture de son magasin par voie de presse pour le 23 juillet 2022.

S'il est vrai que, comme le soutient la SOCIETE1.), la commission prévue au profit de l'intermédiaire immobilier est en principe due, même si l'affaire est conclue après la fin de son mandat, il faut constater qu'en l'occurrence, ce cas d'espèce est réglé entre parties par l'article 4.4. du contrat.

Le droit de l'intermédiaire immobilier à percevoir la commission est ainsi conventionnellement limité dans le temps en ce sens que la commission n'est due que si le contrat de bail conclu après la fin du contrat l'est endéans les douze mois à partir de cette fin.

Il n'est pas non plus établi, ni même allégué que PERSONNE1.) ait refusé de conclure un bail avec SOCIETE2.) sans motif valable.

La SOCIETE1.) reste en l'espèce en défaut de prouver que la conclusion du contrat de bail avec SOCIETE2.) ait eu lieu dans les douze mois de la fin du contrat entre les parties au présent litige le 27 juillet 2020, par référence à l'article 4.4. du contrat ayant lié les parties litigantes.

Par conséquent, la SOCIETE1.) ne saurait prétendre à l'allocation d'une commission en application de l'article 4.4. .

Il y a par conséquent lieu de déclarer la demande afférente de la SOCIETE1.) non fondée, tout comme sont à déclarer non fondées les demandes du chef de frais d'avocat et d'indemnité de procédure.

S'agissant de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive, il est admis que s'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés ipso facto comme ayant commis un abus (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.

En l'occurrence, le Tribunal estime que la demande de la SOCIETE1.) ne dépasse pas le cadre de l'exercice légitime d'une action judiciaire.

PERSONNE1.) est par conséquent à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive.

Il y a par contre lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC à hauteur d'un montant de 1.000 euros.

Il y a par conséquent lieu de condamner la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC.

Au vu de l'issue du litige, la SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande en la forme,

rejetant le moyen de nullité soulevé par la défenderesse,  
déclare la demande non fondée,

déclare non fondée la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive,

condamne la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 NCPC,

condamne la SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître SANTINI qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.