

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00177 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, dix juillet deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-07578 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Julie MICHAELIS, premier juge,
Karin SPITZ, juge-déléguée,
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 5 octobre 2022,

comparaissant par Maître Fränk ROLLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du préjudice BIEL,

comparaissant par Maître François KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 12 juin 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par jugement du 8 mai 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 12 juin 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de s'y présenter.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 12 juin 2024.

Exposé des faits et de la procédure

Le 19 juin 2019, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.)** ») a fait visiter une maison située sur la commune de ADRESSE3.) à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) (ci-après « **PERSONNE1.)** », ensemble les « **époux ALIAS1.)** ») qui ont signé le même jour un bon de visite ainsi qu'une offre d'achat à hauteur de 1.130.000 EUR.

Suivant acte authentique du 29 août 2019, les époux ALIAS1.) ont fait l'acquisition du bien susmentionné directement avec le propriétaire pour un montant de 1.100.000 EUR.

Par lettre recommandée avec accusé de réception de son conseil du 21 janvier 2020, la société SOCIETE1.) a sollicité le paiement par les époux ALIAS1.) de la somme de 33.000 EUR correspondant, selon elle, au montant de sa commission.

Par exploit d'huissier du 5 octobre 2022, la société SOCIETE1.) a fait assigner les époux ALIAS1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins d'indemnisation de son préjudice évalué à la somme de 33.000 EUR.

Par jugement n°2024TALCH17/00115 du 8 mai 2024, le tribunal a révoqué l'ordonnance de clôture de l'instruction du 20 mars 2024 et a invité les parties à notifier et à déposer au greffe des conclusions de synthèse répondant aux conditions de l'article 194, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile. Le tribunal a réservé les demandes pour le surplus.

Prétentions et moyens

Aux termes de ses conclusions de synthèse notifiées le 6 juin 2024, la **société SOCIETE1.)** demande de :

- Condamner les époux ALIAS1.) à lui payer la somme de 33.000 EUR, augmentée des intérêts légaux à compter du 29 août 2019, date d'acquisition du bien, sinon du 21 janvier 2020, sinon encore de la demande en justice jusqu'à solde ;
- Débouter les époux ALIAS1.) de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts au titre des frais d'avocat ;
- Débouter les époux ALIAS1.) de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner les époux ALIAS1.) à lui payer la somme de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner les époux ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de ses prétentions, se fondant sur les dispositions de l'article 1147 du Code civil, la société SOCIETE1.) fait valoir que la responsabilité contractuelle des époux ALIAS1.) est engagée. La société SOCIETE1.) se prévaut de la signature par les époux ALIAS1.) d'un document intitulé « *reconnaissance d'indication et de visite pour un bien destiné à la vente* » (bon de visite) mentionnant leur engagement à ne procéder à l'achat de la maison de ADRESSE3.) que par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) qui leur a fait visiter le bien. Elle fait valoir qu'en s'entendant avec le propriétaire et en concluant directement la vente avec ce dernier, les époux ALIAS1.) ont évincé la société SOCIETE1.) de la vente et ont ainsi manqué à leur engagement.

La société SOCIETE1.) fait valoir que le bon de visite signé par les époux ALIAS1.) contient une clause pénale. Elle évalue à 33.000 EUR le montant de l'indemnité contractuelle correspondant, selon elle, à une commission d'usage de 3%.

Pour s'opposer à la demande en nullité du bon de visite, la société SOCIETE1.) fait valoir que la clause pénale est claire et précise de sorte que ces derniers ne pouvaient se méprendre sur la portée de leur engagement.

La société SOCIETE1.) conteste encore que les époux ALIAS1.) n'auraient pas disposé des capacités linguistiques et intellectuelles suffisantes pour comprendre la portée de leur engagement.

Pour résister à la demande reconventionnelle en paiement des frais d'avocat, la société SOCIETE1.) fait valoir que les époux ALIAS1.) sont défaillants dans la preuve des frais et honoraires d'avocat qu'ils allèguent avoir payés.

Aux termes de leurs conclusions de synthèse notifiées le 10 juin 2024, **les époux ALIAS1.)** demandent de :

- Prononcer la nullité du bon de visite pour vice du consentement ;
- Prononcé la nullité du bon de visite pour absence de cause ;
- Débouter la société SOCIETE1.) de sa demande indemnitaire ;
- Pour autant que de besoin, ordonner à la société SOCIETE1.) de produire aux débats le mandat de vente qu'elle allègue avoir conclu avec PERSONNE3.) ;
- Débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 4.068,65 EUR au titre des frais d'avocat exposés ;
- Condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 1.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour résister à la demande en paiement de dommages et intérêts, les époux ALIAS1.) font valoir, au visa des dispositions des dispositions de l'article 1108 du Code civil, que le bon de visite est nul pour vice du consentement. Ils font valoir avoir été dans l'incapacité de mesurer la portée de leur engagement. Ils indiquent qu'PERSONNE2.) qui est originaire du Ghana a des connaissances limitées en français. Les capacités intellectuelles de PERSONNE1.) seraient, quant-à-elles, très limitées en raison de séquelles neuropsychiques. Ils ajoutent que la clause pénale était à peine lisible et manquait de clarté.

Les époux ALIAS1.) font encore valoir que le bon de visite qu'ils ont signés est nul pour absence de cause. Ils font valoir qu'il n'existe pas de contrepartie à leur engagement, la simple visite de la maison qu'ils ont faite par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) étant insuffisante à justifier une quelconque rémunération.

Les époux ALIAS1.) soutiennent encore que l'indemnité contractuelle n'est pas due. Ils estiment que la rémunération de l'agent immobilier ne peut résulter que du mandat conclu avec le vendeur. Ils entendent s'appuyer à cet égard sur la jurisprudence française et notamment sur un arrêt du 28 novembre 2000 de la Cour de cassation française.

Ils font valoir à titre reconventionnel, au visa des dispositions de l'article 1382 du Code civil, que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée. Ils évaluent leur préjudice à 4.068,65 EUR correspondant au montant des frais d'avocat qu'ils indiquent avoir exposés.

Motivation

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs moyens et prétentions antérieures.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) a notifié des conclusions de synthèse le 6 juin 2024.

Les époux ALIAS1.), de leur côté, ont notifié des conclusions de synthèse le 10 juin 2024.

En conséquence, le tribunal est saisi des seuls moyens et prétentions repris dans les conclusions de synthèse notifiées par les parties.

Les époux ALIAS1.) ayant fait valoir à titre reconventionnel la nullité du bon de visite, il convient dans un souci de cohérence d'examiner cette demande avant d'examiner la demande principale en dommages et intérêts de la société SOCIETE1.).

1. Sur la nullité du bon de visite pour défaut de consentement

Il résulte de l'article 1108 du Code civil que le consentement de la partie qui s'oblige est une condition essentielle de la validité des conventions.

Le consentement doit exister, avant même d'être exempt de vices.

En l'espèce, il est constant en cause pour ne pas être contesté par les parties que les époux ALIAS1.) ont signé en date du 19 juin 2019 un document intitulé « *reconnaissance d'indication et de visite pour un bien destiné à la vente* » (bon de visite) dans lequel ils reconnaissent avoir obtenu des informations relatives à la maison de ADRESSE3.) par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE2.) et mentionnant leur engagement :

«

- *A ne communiquer à personne ces renseignements qui nous ont été donnés à titre personnel et confidentiel.*
- *A informer de notre visite de ce jour toute autre personne qui pourrait à l'avenir nous présenter le même bien.*
- *A ne traiter l'achat de l'une ou de plusieurs de ces affaires que par votre seul intermédiaire, même après expiration des mandats qui vous ont été remis. »*

Le bon de visite comporte encore une clause exprimée en ces termes :

« EN CAS DE VIOLATION DE NOS ENGAGEMENTS CI-DESSUS, NOUS NOUS RENDRONS PASSIBLES DE DOMMAGES-INTERETS EN REPARATION DU PREJUDICE QUE NOUS VOUS AURONS CAUSE, CE PREJUDICE NE POUVANT ETRE INFERIEUR A LA COMMISSION QUE VOUS AURIEZ PERCUE EN CONCOURRANT A L'ACTE. »

PERSONNE2.) se borne à mentionner être ressortissante du Ghana et n'avoir qu'une compréhension limitée du français. Elle ne produit aux débats aucun élément de nature à établir l'existence de difficultés de compréhension de la langue française qui l'auraient empêché de mesurer et d'apprécier la portée des engagements pris aux termes du bon de visite.

Force est de constater dans ces conditions qu'PERSONNE2.) ne rapporte pas la preuve qui lui incombe de son absence de consentement résultant du défaut de maîtrise de la langue française tel qu'allégué.

PERSONNE1.), pour sa part, fait valoir que ses capacités intellectuelles se trouvent altérées à la suite d'un accident ayant engendré une commotion cérébrale. Le certificat médical du Dr PERSONNE4.) produit aux débats, bien qu'attestant d'un faible quotient intellectuel ainsi que de l'existence d'une commotion cérébrale, est insuffisant à établir que PERSONNE1.) aurait été incapable de mesurer la portée et la signification du bon de visite qu'il a signé. Concernant la préconisation d'une mise en curatelle dont il est fait mention dans le certificat médical du Dr PERSONNE4.), le tribunal relève que les époux ALIAS1.) ne produisent aux débats aucun élément permettant d'établir que PERSONNE1.) aurait effectivement été placé sous curatelle. Il est encore constant en cause que PERSONNE1.) a passé acte devant notaire en date du 29 août 2019 pour l'acquisition de la maison à ADRESSE3.) sans avoir été assisté, ni représenté, venant ainsi contredire l'allégation d'une altération des capacités intellectuelles privatives du consentement.

Il doit de ce fait être considéré que PERSONNE1.) est lui-aussi défaillant dans l'administration de la preuve qui lui incombe.

L'ensemble de ces éléments permet de retenir, faute de preuve, que les époux ALIAS1.) étaient en mesure, lorsqu'ils ont signé le bon de visite, d'en apprécier la signification et la portée.

Les mentions du bon de visite étant rédigées en lettres majuscules et en caractère gras afin de les mettre en évidence, l'allégation d'un manque de lisibilité et de clarté des mentions du bon de visite apparaît également vaine.

En conséquence, la demande en nullité du bon de visite pour défaut de consentement est à rejeter.

2. Sur la nullité du bon de visite pour absence de cause

L'article 1131 du Code civil prévoit que l'obligation sans cause, sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet.

Dans les engagements unilatéraux, il est admis que la cause réside dans le fait, souvent antérieur, qui a déterminé leur auteur à s'obliger.

En l'espèce, il est constant en cause que les époux ALIAS1.) ont visité par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE2.) la maison à ADRESSE3.) et ont obtenu par son intermédiaire des renseignements concernant ce bien.

Ce fait antérieur constitue la cause des engagements pris par les époux ALIAS1.) aux termes du bon de visite qu'ils ont signé.

En conséquence, la demande en nullité du bon de visite pour absence de cause est à rejeter.

3. Sur la clause pénale

La stipulation par laquelle les parties ont évalué forfaitairement et d'avance l'indemnité à laquelle donnera lieu l'inexécution de l'obligation contractuelle incombant au débiteur, constitue une clause pénale au sens des dispositions de l'article 1126 du Code civil.

En l'espèce, il convient de relever, comme le soutient exactement la société SOCIETE1.), que la jurisprudence de la Cour de cassation française sur laquelle entendent s'appuyer les époux ALIAS1.) pour résister à la demande en paiement de dommages et intérêts, est fondée sur les dispositions de droit français issues des articles 7 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et 72 et 73 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, en vertu desquelles l'agent immobilier ne peut demander ou recevoir, directement ou indirectement, aucune somme à titre de rémunération, de commission ou de réparation que celle dont les conditions sont déterminées par le mandat.

Ces dispositions de droit français n'ayant pas d'équivalent en droit luxembourgeois, l'application de la clause pénale stipulée dans le bon de visite ne saurait être écartée sur cette base.

Conformément au droit commun de la preuve, la preuve de l'existence de l'obligation incombe à celui qui s'en prévaut.

Il s'induit du bon de visite que les époux ALIAS1.) se sont engagés à ne pas acheter la maison de ADRESSE3.), même après l'expiration du mandat donné à la société SOCIETE1.), sans le concours de cette dernière sous peine de dommages-intérêts d'un montant « *ne pouvant être inférieur à la commission que (la société SOCIETE1.) aurait perçu en concourant à l'acte* ».

Ces dispositions fixent le montant de l'indemnité contractuelle au montant de la rémunération à laquelle la société SOCIETE1.) aurait pu prétendre si la vente de l'immeuble avait été conclue par son intermédiaire.

La société SOCIETE1.) qui se borne à évaluer l'indemnité qu'elle réclame au montant correspondant à une commission usuelle sur le marché de 3% du prix de vente sans justifier qu'il s'agit de la commission qu'elle aurait perçu en concourant à l'acte de vente, est défaillante dans la charge de la preuve qui lui incombe.

La société SOCIETE1.) ne produit aux débats aucun autre élément démontrant l'existence du préjudice qu'elle allègue.

En conséquence, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande indemnitaire.

4. Sur la demande en production forcée de pièces

Les époux ALIAS1.) ne supportant pas la charge de la preuve et les pièces qu'ils sollicitent pour voir établir que la société SOCIETE1.) aurait dû agir contre le vendeur de la maison à ADRESSE3.) n'étant pas utiles à la solution du litige dont le tribunal est saisi, la demande sera rejetée.

5. Sur les frais et honoraires d'avocat

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 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, p. 54 ; Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462).

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, 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.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les

dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (Cour d'appel, 17 février 2016, n° 41704).

En l'espèce, les époux ALIAS1.) se bornent à reprocher à la société SOCIETE1.) d'avoir tenté d'obtenir une rémunération en profitant de leur faiblesse.

En l'absence de tout élément de nature à caractériser une quelconque faute ou manquement dans le chef de la société SOCIETE1.), les époux ALIAS1.) sont défaillants dans la preuve des conditions de sa responsabilité civile.

En conséquence, il y a lieu de débouter les époux ALIAS1.) de leur demande indemnitaire au titre des frais d'avocat exposés.

6. Sur les demandes accessoires

- Sur l'indemnité de procédure

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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, les considérations d'équité commandent qu'il soit fait droit à la demande des époux ALIAS1.) en paiement d'une indemnité de procédure.

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer aux époux ALIAS1.) la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

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

- Sur les frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) qui succombe sera condamnée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître François KAUFFMAN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

statuant en continuation du jugement n°2012TALCH17/00115 du 8 mai 2024,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en nullité du bon de visite,

rejette la demande en production forcée de pièces,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande indemnitaire,

déboute PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande indemnitaire au titre des frais et honoraires d'avocat exposés,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sa demande en paiement au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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