

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00156

Audience publique du mercredi, vingt-cinq juin deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-00397 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 29 décembre 2021,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240.929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Par ordonnance du 19 mars 2025, l'instruction a été clôturée et l'affaire renvoyée à l'audience des plaidoiries du 23 avril 2025.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement.

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

L'affaire a été prise en délibérée à l'audience publique du 23 avril 2025.

Exposé des faits et de la procédure

Par jugement du 19 avril 2023, auquel il sera renvoyé pour un plus ample exposé des faits et de la procédure, le présent tribunal a décidé comme suit :

« le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande,

avant tout autre progrès en cause, enjoint la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL :

- de remettre l'intégralité des contrats de bail qui ont été conclus avec chacun des locataires des quatre résidences, à savoir ENSEIGNE1.), ENSEIGNE2.), ENSEIGNE3.) et ENSEIGNE4.), dont la gestion a été confiée à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et ce depuis le début de leurs relations contractuelles,*
- de dresser un décompte précis, détaillé et complet des sommes qu'elle a perçues en relation avec chaque contrat de bail et ce depuis l'entrée en vigueur des contrats de mandat de gestion locative conclus et datés au 22 juillet 2015, 23 novembre 2015, 15 juillet 2016 et 6 juillet 2017 entre la société à responsabilité*

limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) dans les trois mois de la signification du présent jugement,

le tout sous peine d'une astreinte de 500 EUR par jour de retard passé ledit délai,

dit que l'astreinte est plafonnée à 50.000 EUR,

sursoit à statuer,

réserve le surplus et les frais. »

Prétentions et moyens

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 prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

A défaut, les prétentions et moyens sont réputés abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Le terme conclusion est un terme générique, qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

En l'espèce, PERSONNE1.) a notifié des conclusions de synthèse le 31 octobre 2024.

La société SOCIETE1.), de son côté, a notifié des conclusions de synthèse II le 24 février 2025.

En conséquence, et en application de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal n'est saisi que des seules prétentions et des moyens figurant dans les conclusions de synthèse notifiées le 31 octobre 2024 par PERSONNE1.) et de ceux figurant dans les conclusions de synthèse II notifiées le 24 février 2025 par la société SOCIETE1.).

* * *

Aux termes de ses conclusions de synthèse notifiées le 31 octobre 2024, **PERSONNE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- Condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 50.000 EUR au titre de l'astreinte ;
- Condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 229.931,81 EUR à titre de continuation des montants perçus en relation avec le contrat de mandat,

sans préjudice quant à tout autre montant et sous réserve d'augmentation et /ou de modification en cours d'instance, calculée sur base des documents remis, augmentée des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

- Condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 18.375 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral, correspondant au temps investi dans le dossier sur base d'un tarif horaire de 125 EUR, augmentée des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;
- Condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 7.158,62 EUR à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés ;

A titre subsidiaire,

- Condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 206.495,44 EUR comprenant les frais de ménage, primes d'assurances et fourniture de linge de maison, sans préjudice quant à tout autre montant et sous réserve d'augmentation et /ou de modification en cours d'instance, à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi, augmentée des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;
- Condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 18.375 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice moral, correspondant au temps investi dans le dossier sur base d'un tarif horaire de 125 EUR, augmentée des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;
- Condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 7.158,62 EUR à titre de dommages et intérêts pour les frais et honoraires d'avocat exposés ;

Sur les demandes reconventionnelles,

- Débouter la société SOCIETE1.) de ses demandes reconventionnelles ;

En tout état de cause,

- Condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 5.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gwendoline BELLA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE1.) fait valoir avoir confié à la société SOCIETE1.) quatre mandats de gestion locative entre 2015 et 2017, entre-temps révoqués, concernant des biens immobiliers dont il est, et pour certains biens, a été propriétaire. Il fait valoir que l'autorité de chose jugée qui s'attache au jugement du 19 avril 2023 s'oppose à toute requalification des contrats litigieux en contrat d'entreprise, tel que le soutient la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 1993 du Code civil que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de rendre compte dans le cadre des mandats de gestion locative qui lui ont été confiés. PERSONNE1.) ne conteste pas avoir reçu des décomptes mensuels de la part de la société SOCIETE1.) mais observe que ces décomptes étaient lacunaires en ce que la société SOCIETE1.) a facturé aux locataires un montant total de 222.056,48 EUR sur une période comprise entre 2015 et 2022 ne figurant pas aux décomptes mensuels. Il conteste que les montants facturés par la société SOCIETE1.) l'aient été à titre de simples frais administratifs, tel que soutenu par cette dernière.

Quant aux décomptes communiqués à la suite du jugement du 19 avril 2023, PERSONNE1.) fait valoir qu'ils sont inintelligibles. Il observe que les décomptes reprennent l'ensemble des flux financiers par locataire, incluant ceux étrangers aux biens immobiliers objet des contrats de gestion locative. En outre, les décomptes fournis ne reprendraient pas le solde devant lui revenir. Il en déduit que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation de fournir un état mensuel des recettes et dépenses, indiquant le solde lui revenant, tel que contractuellement prévu.

Au surplus, il fait valoir que la société SOCIETE1.) n'a pas remis l'intégralité des contrats de bail conclus par son intermédiaire.

PERSONNE1.) en déduit que la société SOCIETE1.) est redevable du montant total de l'astreinte.

PERSONNE1.) fait également valoir que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée en raison de la facturation aux locataires de frais relevant du contrat de gestion locative dont lui-même s'est acquitté (frais de ménage, assurance, internet, mise à disposition de linge), et que la société SOCIETE1.) n'a dès lors pas eu à supporter.

PERSONNE1.) se prévaut d'un préjudice financier qu'il évalue à 229.931,81 EUR correspondant au montant total des frais facturés par la société SOCIETE1.) aux locataires entre 2015 et 2022, sinon à 206.495,44 EUR correspondant au montant total des frais de ménage, primes d'assurances et de linge de maison dont il s'est lui-même acquitté en faveur de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) se prévaut encore d'un préjudice moral qu'il évalue à 18.375 EUR en raison du stress causé et du temps perdu.

Il se prévaut finalement encore d'un préjudice financier en raison des frais et honoraires d'avocat exposés qu'il évalue à 7.158,62 EUR.

Aux termes de ses conclusions de synthèse Il notifiées le 25 février 2025, **la société SOCIETE1.)** demande de :

- Qualifier les contrats de gestion locative en contrat d'entreprise ;
- Débouter PERSONNE1.) de ses demandes ;

- Condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 5.000 EUR à titre de dommages et intérêts ;
- Condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 11.700 EUR à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat exposés ;
- Condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 5.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- Condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

En réponse à la demande en liquidation de l'astreinte, la société SOCIETE1.) fait valoir avoir transmis l'intégralité des documents demandés. Elle observe avoir produit aux débats, pour chaque résidence, un classeur contenant la première page du contrat de mise à disposition reprenant toutes les informations utiles, les décomptes mensuels, ainsi que les « grands décomptes » par locataire et par chambre, reprenant notamment les frais facturés, les frais payés, la date et le mode de paiement.

Elle relève produire également aux débats, les documents manquants suivants :

- Pour la résidence ADRESSE0.), les contrats PERSONNE2.), PERSONNE3.), d'PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.).
- Pour la résidence ADRESSE3.), les contrats PERSONNE10.), PERSONNE11.), PERSONNE12.).
- Pour la résidence ADRESSE4.), les contrats PERSONNE13.).

La société SOCIETE1.) souligne être dans l'impossibilité d'exécuter la condamnation à sa charge concernant les contrats PERSONNE14.), PERSONNE15.), PERSONNE16.) et PERSONNE17.), avec la précision qu'elle verse les décomptes relatifs à ces locations. Elle se prévaut à cet égard d'un courriel du 7 janvier 2022 de son prestataire confirmant la désactivation d'une ancienne version de la plateforme Yousign depuis le 30 avril 2021 et l'absence de sauvegarde des données.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les contrats de gestion locative conclus avec PERSONNE1.) sont à qualifier de contrats d'entreprise. Elle se prévaut à cet égard d'un jugement du 9 février 2022 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg ayant retenu cette qualification à propos de contrats identiques.

La société SOCIETE1.) conteste en outre tout manquement à ses obligations contractuelles. Elle fait valoir avoir satisfait à son obligation de rendre compte en adressant tous les mois à PERSONNE1.) les décomptes relatifs à sa gestion reprenant les loyers encaissés, sa commission et le cas échéant une régularisation des frais, telle que prévue aux articles 6 et 7 des contrats en question, ce qui ne serait pas contesté de la part de ce dernier.

La société SOCIETE1.) ne se défend pas d'avoir facturé aux locataires des frais « Service Pack », ainsi que certains services complémentaires proposés aux locataires. Elle observe qu'il y a lieu de distinguer, d'une part, la relation contractuelle entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.), et d'autre part, celle entre la société SOCIETE1.) et chaque locataire. Elle indique que dans le cadre de sa relation contractuelle avec les locataires, elle fournit une prestation de mise à disposition, justifiant une rémunération en sa faveur à la charge des locataires.

La société SOCIETE1.) souligne que les frais dont PERSONNE1.) sollicite le remboursement ont été perçus en exécution des contrats de mise disposition conclus entre la société SOCIETE1.) et les différents locataires, étrangers aux mandats de gestion locative.

La société SOCIETE1.) fait valoir à titre reconventionnel qu'PERSONNE1.) a manqué à son obligation contractuelle de non-immixtion dans la gestion de l'immeuble et à l'interdiction d'entrer en contact direct avec les locataires. Elle se prévaut d'un préjudice qu'elle évalue à 5.000 EUR.

Motivation

1. Sur l'astreinte

Sur la liquidation de l'astreinte :

Conformément à l'article 2062 du Code civil, l'astreinte une fois encourue, reste intégralement acquise à la partie qui a obtenu la condamnation et cette partie peut poursuivre le recouvrement en vertu du titre même qui la prévoit, de sorte qu'il n'appartient pas au tribunal de liquider l'astreinte prononcée par jugement du 19 avril 2023.

En conséquence, la demande en liquidation de l'astreinte sera rejetée.

Sur la suppression de l'astreinte :

La société SOCIETE1.) fait valoir être dans l'impossibilité d'exécuter la condamnation à sa charge concernant les contrats de bail relatifs aux locataires PERSONNE14.), PERSONNE15.), PERSONNE16.) et PERSONNE17.), de sorte que le tribunal en déduit qu'elle demande la suppression de l'astreinte relative à ces documents.

L'article 2063 du Code civil prévoit que le juge qui a ordonné l'astreinte peut en prononcer la suppression à la demande du condamné, si celui-ci est dans l'impossibilité définitive ou temporaire, totale ou partielle de satisfaire à la condamnation principale.

Dans la mesure où l'astreinte était acquise avant que l'impossibilité ne se produise, le juge ne peut la supprimer.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) expose quelle est dans l'impossibilité de produire les contrats de bail relatifs aux locataires PERSONNE14.), PERSONNE15.), PERSONNE16.) et PERSONNE17.), lesquels se trouvaient sur la plateforme YOUSIGN, inaccessible depuis 2021.

Il ressort des pièces produites que ces contrats de bail ont été conclus entre 2015 et 2017. Il ressort également des pièces versées et notamment d'un courriel du 7 janvier 2022 du service support YOUSIGN que la plateforme n'est plus active depuis le 30 avril 2021 et qu'il n'existe pas de sauvegarde des données relatives aux clients de la société SOCIETE1.) (pièce n°18 en défense).

PERSONNE1.) n'a pas pris position sur cette demande.

Au vu de éléments qui précèdent, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) justifie d'une impossibilité totale de produire les contrats de bail relatifs aux locataires PERSONNE14.), PERSONNE15.), PERSONNE16.) et PERSONNE17.), laquelle s'est produite avant que l'astreinte ne soit acquise.

En conséquence, il y a lieu de supprimer l'astreinte concernant ces contrats.

2. Sur la responsabilité de la société SOCIETE1.)

Sur la qualification des contrats de gestion locative :

Dans son jugement du 19 avril 2023, le présent tribunal a relevé qu'aux termes de quatre contrats de gestion locative conclus avec la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) a donné mandat à cette dernière de gérer et d'administrer des biens immobiliers et a fait application des règles du mandat.

L'autorité de chose jugée qui s'attache au jugement du 19 avril 2023 sur ce point, interdit de discuter, comme le fait actuellement la société SOCIETE1.), la qualification de mandat ainsi retenue.

Sur les manquements contractuels :

L'article 1992 du Code civil dispose : « *Le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion.*

Néanmoins, la responsabilité relative aux fautes est appliquée moins rigoureusement à celui dont le mandat est gratuit qu'à celui qui reçoit un salaire. »

L'article 1993 du même code dispose : « *Tout mandataire est tenu de rendre compte de sa gestion, et de faire raison au mandant de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration, quand même ce qu'il aurait reçu n'eût point été dû au mandant. »*

En vertu de ces dispositions, le mandataire en plus de l'obligation principale d'exécuter sa mission, est tenu à l'égard du mandant, d'une obligation de rendre compte de tout ce qu'il a reçu en vertu de sa procuration.

La relation entre mandant et mandataire est de nature contractuelle et le mandataire engage sa responsabilité en cas d'inexécution totale ou partielle de ses obligations.

Il est constant que celui qui réclame la réparation d'un dommage doit prouver tant celui-ci que la faute qui en serait à l'origine et le lien de causalité entre ceux-ci. Néanmoins, en vertu de son obligation de rendre compte de sa gestion, il appartient au mandataire de justifier du bon accomplissement de sa mission en fournissant tous les éléments y afférant.

En l'espèce, suivant mandat du 22 juillet 2015, PERSONNE1.) a confié à la société SOCIETE1.) la gestion locative d'un ensemble immobilier comprenant 7 chambres, situé ADRESSE5.) à Luxembourg.

Par mandat du 23 novembre 2015, PERSONNE1.) a confié à la société SOCIETE1.), la gestion locative d'un second ensemble immobilier comprenant 9 chambres, situé ADRESSE6.) à Luxembourg.

Par mandat du 17 juillet 2016, PERSONNE1.) a confié à la société SOCIETE1.), la gestion locative d'un troisième ensemble immobilier comprenant 3 chambres, situé ADRESSE7.) à Luxembourg.

Enfin, par mandat du 20 juillet 2017, PERSONNE1.) a confié à la société SOCIETE1.), la gestion locative d'une maison d'habitation située ADRESSE8.) à Luxembourg.

Aux termes des mandats de gestion locative signés par les parties, il est prévu que le mandataire « *rendra compte de sa gestion au Mandant une fois par mois, au cours du mois suivant le mois concerné, par un décompte Recettes-Dépenses duquel résultera le solde en faveur du mandant.* »

Les mandats de gestion prévoient en outre que « *la commission de location redue par tout nouveau locataire sera facturée directement à ce dernier par le mandataire* ».

Les mandats de gestion stipulent encore que « *le Mandataire encaisse le loyer, établit un décompte recettes-dépenses, et continue en fin de mois le solde en faveur du Mandant.* »

Enfin, il est prévu aux mandats de gestion qu'un honoraire de gestion variant entre 10% et 12% du montant des loyers serait perçu par la société SOCIETE1.) et devra figurer dans le décompte mensuel.

Il y a lieu de constater qu'PERSONNE1.) ne conteste pas avoir reçu mensuellement un décompte relatif aux locations intervenues par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) reprenant le détail des loyers encaissés, la commission perçue par la société SOCIETE1.) et le solde lui revenant au titre de l'exécution du mandat, ce dernier se limitant à faire valoir que la société SOCIETE1.) aurait omis de faire figurer aux différents décomptes des frais perçus auprès des locataires pour un montant total de 229.931,81 EUR, se décomposant en frais « Service Pack », « frais administratifs » et « oublis de remboursement ».

La société SOCIETE1.), de son côté, ne se défend pas d'avoir perçu de la part des locataires des frais « Service Pack » ainsi que des frais au titre de divers services complémentaires, tels que le service « Masterlock » permettant aux locataires de récupérer leurs clés à toute heure, ou encore le service « Early Termination » qui, selon elle, sont étrangers au mandat de gestion location et relèvent de l'exécution de ses propres prestations vis-à-vis des locataires.

Il y a lieu de rappeler que l'obligation de rendre compte vise à protéger le mandat afin de lui permettre d'avoir une connaissance qui soit la plus large possible des opérations réalisées par le mandataire lors de l'exécution du mandat.

S'il est constant en cause pour ne pas être contesté par la société SOCIETE1.) que celle-ci a perçu de la part des locataires certains types de frais tels que « Service Pack » ou « Masterlock », il ne résulte cependant d'aucun élément versé aux débats que ces frais perçus par la société SOCIETE1.) proviennent directement de l'exécution du contrat de mandat, PERSONNE1.) se limitant à relever leur caractère indu.

Au vu des contestations élevées par la société SOCIETE1.) et en l'absence de preuve contraire, il se déduit des éléments qui précèdent que les sommes actuellement critiquées bien que perçues par la société SOCIETE1.) à l'occasion du mandat, ne relèvent pas de l'exécution du mandat et ne concernent pas PERSONNE1.).

Il s'en déduit qu'à défaut de relever de l'exécution du mandat, la société SOCIETE1.) n'avait pas à en rendre compte.

Au regard de ses éléments, PERSONNE1.) sur qui pèse la charge de la preuve, ne démontre pas que la société SOCIETE1.) a manqué à son obligation contractuelle de rendre compte lui causant ainsi un préjudice financier à hauteur de 229.931,81 EUR.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir que la responsabilité de la société SOCIETE1.) est engagée en raison de la facturation aux locataires de certains frais (frais de ménage, assurance, internet, mise à disposition de linge) dont il s'est lui-même acquitté en faveur de la société SOCIETE1.) à hauteur de 206.495,44 EUR, montant auquel il évalue son préjudice.

Si, comme expliqué plus haut, il est constant en cause pour ne pas être contesté par la société SOCIETE1.) que des frais d'un montant variable ont été facturés par cette dernière aux locataires au titre notamment d'un « Service Pack », force est toutefois de constater que les éléments produits aux débats ne permettent pas de déterminer ce que recouvrent exactement les frais facturés à ce titre, et notamment s'il s'agit de frais de ménage, assurance, internet et de mise à disposition de linge, tel qu'il est allégué. Au demeurant, il y a lieu de relever que les « grands décomptes » versés par la société SOCIETE1.), ne font pas apparaître de facturation au titre du « Service Pack » mais au titre d'une « Commission Agence » qu'PERSONNE1.) identifie comme correspondant au « Service Pack », créant ainsi encore d'avantage la confusion quant à la nature des montants perçus par la société SOCIETE1.) auprès des locataires.

En outre, et même à supposer avéré que les frais perçus par la société SOCIETE1.) auprès des locataires l'aient été au titre de frais de ménage, assurance, internet et de mise à disposition de linge, il n'est pas justifié qu'il s'agisse de frais que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été en droit de percevoir, tel que le soutient PERSONNE1.)

Au regard de ces éléments, force est de relever qu'PERSONNE1.) ne rapporte pas non plus la preuve qu'en facturant certains frais aux locataires, la société SOCIETE1.) a manqué à ses obligations contractuelles lui causant ainsi un préjudice financier à hauteur de 206.495,44 EUR.

En conséquence, et faute pour PERSONNE1.), qui supporte la charge d'établir la réalité des faits qu'il allègue à l'appui de sa prétention, d'avoir pu caractériser un manquement de la société SOCIETE1.) à ses obligations découlant du mandat, il sera à débouter de son action en responsabilité contractuelle.

3. Sur les demandes reconventionnelles dirigées par la société SOCIETE1.) contre PERSONNE1.)

La société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) une immixtion fautive dans la gestion courante de l'immeuble.

Dans son jugement du 19 avril 2023, le tribunal a retenu que le fait pour PERSONNE1.) de demander qu'il lui soit rendu compte de l'exécution du mandat, ne saurait constituer une immixtion fautive de ce dernier dans la gestion courante de l'immeuble.

Il se déduit de ce qui précède que la société SOCIETE1.) reste en défaut de caractériser un manquement d'PERSONNE1.) à ses obligations.

En conséquence, la société SOCIETE1.) sera à débouter de son action en responsabilité dirigée contre PERSONNE1.).

Il est admis que 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 société SOCIETE1.) restant en défaut d'articuler les moyens de nature à caractériser un manquement d'PERSONNE1.) à ses obligations, en lien avec le préjudice qu'elle allègue au titre des frais d'avocat exposés, elle sera également à débouter de sa demande de ce chef.

4. 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.* »

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 de litige, l'équité commande de ne pas laisser à la charge de la société SOCIETE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Il y a lieu de fixer à 2.000 EUR le montant de l'indemnité à verser à la société SOCIETE1.) et de condamner PERSONNE1.) au paiement de ce montant.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande analogue en allocation d'une indemnité de procédure.

- Sur les frais et dépens d'instance :

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

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens sont à la charge d'PERSONNE1.) qui succombe à l'instance.

- Sur l'exécution provisoire:

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, la demande à voir prononcer l'exécution provisoire du jugement est sans objet.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant contradictoirement, statuant en continuation du jugement n°2023TALCH17/00007 du 11 janvier 2023 et du jugement n°2023TALCH17/00099 du 19 avril 2023,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en liquidation de l'astreinte,

supprime l'astreinte concernant les contrats de bail relatifs aux locataires PERSONNE14.), PERSONNE15.), PERSONNE16.) et PERSONNE17.),

déboute PERSONNE1.) de son action en responsabilité contractuelle dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de ses demandes reconventionnelles dirigées contre PERSONNE1.),

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

déboute PERSONNE1.) de sa demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance,

dit sans objet la demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement.