

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2024TALCH20/00030**

Audience publique du jeudi vingt-neuf février deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-03007 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Daisy MARQUES, greffier.

**ENTRE**

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, du 29 mars 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par l'étude IE.LEX S.à r.l., société à responsabilité limitée d'avocats inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, avec adresse à L-1930 Luxembourg, 68, avenue de la Liberté, représentée aux fins de la présente par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

**ET**

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Objet du litige, faits et procédure

Un contrat intitulé « *MANDAT DE VENTE* » a été conclu en date du 10 décembre 2018 entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après : « l'agence SOCIETE1.) ») d'une part, et PERSONNE1.) d'autre part, par lequel l'agence SOCIETE1.) a reçu « *POUVOIR DE VENTE EXCLUSIVE* » de « *rechercher des acquéreurs et de faire toutes les démarches, signer et retirer toutes pièces nécessaires auprès des services compétents, en vue de vendre [au nom et pour le compte du vendeur] une réalisation immobilière de résidence à cadre multi-familial et commercial projetée en état futur d'achèvement* » sur les parcelles inscrites au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), Section B de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », sous les n<sup>os</sup> « NUMERO2.) » (place voirie), « NUMERO3.) » (bâtiment à habitation), « NUMERO4.) » (place voirie) et « NUMERO3.) » (garage), d'une contenance respective de 12 centiares, 12 ares 68 centiares, 7 centiares et 1 are 93 centiares.

Le prédit contrat stipule en outre que le « *mandat est consenti et accepté en exclusivité pour une durée irrévocable illimitée à partir du jour de l'obtention de l'autorisation de bâtir issue par les autorités compétentes* » et que « *'le vendeur' s'engage à payer à 'l'agence' une commission de vente de 2,5 % majorée de 17 % de TVA, calculée sur le prix de vente réalisé des objets immobiliers, lors de la passation de l'acte notarié au plus tard.*

*La commission est également due, si 'le vendeur' devait vendre lui-même les objets immobiliers pendant la période de l'option de vente.*

*En cas de vente de l'objet immobilier après expiration du présent mandat à un client contacté directement ou indirectement par 'l'agence' durant la période du mandat accordé, la commission est également due à 'l'agence'.* »

Suivant acte authentique de vente n° NUMERO5.) passé pardevant Maître Karine Reuter, notaire de résidence à Luxembourg, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., représentée par son gérant unique PERSONNE1.), a vendu à PERSONNE2.) « *une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE4.)* », inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), Section B de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », sous les n<sup>os</sup> NUMERO6.) (place occupée, bâtiment à habitation), NUMERO2.) (place voirie) et NUMERO4.) (place voirie), d'une contenance respective de 14 ares 76 centiares, 12 centiares et 7 centiares, moyennant le prix de 1.600.000.- euros.

Par courriers simple du 5 juin 2021 et recommandé du 6 juillet 2021, l'agence SOCIETE1.) a transmis sa « *FACTURE D'INTERMEDIATION* » à « *SOCIETE3.) Srl M. PERSONNE1.)* » à hauteur de la somme totale de 46.800.- euros TTC [(1.600.000 x 2,5 %) + TVA de 17 %].

Sa facture étant restée impayée, l'agence SOCIETE1.) a, par le biais de son mandataire constitué, mis en demeure en date du 13 décembre 2022 PERSONNE1.) de régler sans délai la prédite somme de 46.800.- euros.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, l'agence SOCIETE1.) a alors, par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2023, fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 46.800.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 13 décembre 2022, jusqu'à solde, ainsi que d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre les entiers frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-03007 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 5 juin 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces.

Maître David YURTMAN a conclu en date du 31 août 2023.

Maître Daniel PHONG a répliqué en date du 5 octobre 2023.

Maître David YURTMAN n'a pas déposé de conclusions en duplique.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 19 janvier 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 25 janvier 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Conformément à l'article 222-3 de la loi du 15 juillet 2021, portant modification du Nouveau Code de procédure civile, les mandataires des parties ont fait savoir au juge de la mise en état qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire et ont déposé leurs fardes de procédure.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 1<sup>er</sup> février 2024.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

L'agence SOCIETE1.)

À l'appui de sa demande en justice, l'agence SOCIETE1.) fait valoir que dans la mesure où PERSONNE1.) aurait en date du 23 décembre 2019 vendu les terrains, objet du mandat de vente exclusif lui consenti pour une durée indéterminée à partir du 10 décembre 2018, à sa société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., laquelle les aurait revendus le même jour à PERSONNE2.) et qu'aux termes du prédit mandat de vente exclusif, PERSONNE1.) se serait interdit « *pendant toute la durée du mandat, à vendre directement ou indirectement* » les biens dont s'agit, l'agence SOCIETE1.) estime pouvoir prétendre à sa commission de 2,5 % telle que convenue entre parties.

Etant donné que malgré mise en demeure lui adressée en ce sens, PERSONNE1.) refuserait de lui payer la somme de 46.800.- euros TTC [(1.600.000 x 2,5 %) + TVA de 17 %], il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En réponse au moyen de nullité, sinon d'irrecevabilité tiré du libellé obscur de l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023, l'agence SOCIETE1.) rétorque que l'acte préciserait clairement ce qui est reproché à PERSONNE1.), à savoir un manquement à des obligations contractuelles découlant du mandat de vente exclusif signé entre parties en date du 10 décembre 2018 ; le fondement sur lequel la responsabilité est recherchée, à savoir l'article 1134 du Code civil et les références de la facture d'intermédiation restée impayée. À défaut en tout état de cause pour PERSONNE1.) d'établir un grief dans son chef en application de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, son moyen développé sur ce point serait à rejeter.

S'agissant du moyen tiré de l'absence d'intérêt et de qualité à agir, l'agence SOCIETE1.) rappelle qu'il est de principe que toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir. En saisissant la justice pour faire valoir ses droits issus des clauses du contrat conclu entre parties consistant dans le paiement de la facture d'intermédiation adressée à la partie assignée et restée en souffrance, l'agence SOCIETE1.) aurait un réel intérêt et donc qualité à agir, de sorte que le moyen adverse soulevé sur ce point serait pareillement à rejeter.

En ce qui concerne plus précisément les faits de l'espèce, l'agence SOCIETE1.) explique que PERSONNE1.) aurait signé un compromis de vente pour l'acquisition, en son nom personnel, des biens litigieux sis à ADRESSE3.) en date du 10 décembre 2018 et que le même jour, il aurait décidé de confier un mandat de vente exclusif desdits biens à l'agence SOCIETE1.).

Le prédit mandat de vente exclusif aurait été signé par PERSONNE1.) en tant que partie venderesse, « *agissant pour son propre compte ou en tant que sa personne physique pouvant agir pour toute association, ou pour compte d'une personne morale, de société de promotion immobilière ; de façon solidaire et indivise* » et « *en qualité de propriétaire unique des biens et droits immobiliers* ».

Contrairement aux assertions adverses, il ressort des dispositions précitées que le mandat de vente exclusif aurait couvert l'hypothèse où PERSONNE1.) décidait de procéder à la vente des biens litigieux en agissant pour le compte d'une personne morale, ce qui serait précisément le cas en l'espèce.

En effet, en date du 23 décembre 2019, date à laquelle il aurait acquis les biens désignés dans le mandat de vente exclusif du 10 décembre 2018 de la part des propriétaires originaires, PERSONNE1.), par le biais de sa société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., aurait vendu lesdits biens à PERSONNE2.) moyennant le prix de 1.600.000.- euros. Conformément aux clauses stipulées dans le mandat de vente exclusif du 10 décembre 2018, l'agence SOCIETE1.) aurait émis une facture d'intermédiation s'élevant à la somme de 46.800.- euros TTC en date du 5 juin 2021, puis un rappel par voie recommandée en date du 6 juillet 2021, avant d'adresser une mise en demeure en date du 13 décembre 2022.

L'agence SOCIETE1.) donne en outre à considérer qu'aux termes d'un courriel datant du 27 août 2021, PERSONNE1.) n'aurait pas contesté la validité de la facture précitée, ni le fait qu'elle devrait être réglée suite à la revente des biens sis à ADRESSE3.).

La facture d'intermédiation aurait été adressée aussi bien à PERSONNE1.) qu'à sa société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l..

PERSONNE1.) ne saurait prétendre ne pas être le destinataire de la facture d'intermédiation, rappel et/ou mise en demeure s'y rapportant alors que son nom et son adresse apparaîtraient sur chacun des documents dont question. Il s'agirait de l'adresse fournie par PERSONNE3.) lui-même et qui figurerait d'ailleurs sur le mandat de vente exclusif du 10 décembre 2018.

Face aux contestations développées par la partie assignée en ce qui concerne l'objet du mandat de vente exclusif confié à l'agence SOCIETE1.), celle-ci considère que s'il est vrai qu'une « *réalisation immobilière de résidence à cadre multi-familial et commercial projetée en état futur d'achèvement* » était effectivement prévue, toujours est-il que le contrat n'aurait aucunement exclu la vente des biens « *en l'état* » à un acheteur intéressé. Dans son courriel du 27 août 2021, PERSONNE1.) n'aurait d'ailleurs jamais dénoncé le fait que le mandat de vente exclusif était exclusivement applicable à la vente de lots futurs, à compter de l'obtention des autorisations de construire.

Quant au moyen adverse tendant à dire que le mandat de vente exclusif serait nul du fait de son caractère perpétuel, l'agence SOCIETE1.) donne à considérer que la vente sur

base de laquelle la facture d'intermédiation a été émise serait survenue à peine un an après la signature du mandat de vente exclusif et que PERSONNE1.) aurait toujours eu la possibilité de notifier à l'agence SOCIETE1.) son souhait de résilier unilatéralement le prédit mandat, ce qu'il n'aurait pas fait. La mention « *durée irrévocable illimitée* » n'aurait aucunement pour conséquence que les parties soient liées perpétuellement mais seulement jusqu'à la vente des biens ou, à défaut, jusqu'à ce que l'une d'elles exerce son droit de résiliation unilatérale.

L'agence SOCIETE1.) fait en outre valoir que depuis le 20 septembre 2016, PERSONNE1.) serait l'associé, le gérant unique et le détenteur de toutes les parts sociales de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., ainsi que le seul bénéficiaire économique. Ce dernier aurait procédé à la vente des biens immobiliers à travers sa société aux fins de se soustraire à ses obligations contractuelles découlant du mandat de vente exclusif du 10 décembre 2018, partant de ne pas devoir régler la commission revenant à l'agence SOCIETE1.).

Il résulterait d'ailleurs de l'acte notarié de vente qu'un montant de 100.000.- euros aurait été réglé à N.C. en sa qualité d'apporteur d'affaires.

Eu égard aux développements qui précèdent, il serait constant en cause que PERSONNE1.) aurait agi de mauvaise foi et de manière déloyale en violation de l'article 1134 du Code civil.

### PERSONNE1.)

PERSONNE1.) soulève, *in limine litis*, le libellé obscur de l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023, alors que la structuration des faits y incluse serait imprécise et prêterait à équivoque. En effet, la facture dont le recouvrement est actuellement réclamé par l'agence SOCIETE1.) aurait été adressée à la seule société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., de même que le rappel de paiement. PERSONNE1.) serait ainsi incapable de proposer une défense utile alors qu'on lui reproche le non-paiement d'une facture qui n'aurait jamais été émise à son attention. Il demande ainsi à ce que l'acte précité soit déclaré nul, sinon irrecevable de ce chef.

Sur base des mêmes motifs, il demande, à titre subsidiaire, que les prétentions formulées par l'agence SOCIETE1.) soient déclarées nulles, sinon irrecevables, sinon non fondées pour défaut d'intérêt et/ou de qualité à agir dans son chef.

Quant aux faits, PERSONNE1.) expose tout d'abord avoir acquis les parcelles sises à ADRESSE3.) suivant compromis de vente signé en date du 10 décembre 2018 aux fins d'y développer un projet immobilier dont les lots auraient dû être vendus en état futur d'achèvement.

Dans ce cadre-là et sous la condition que l'autorisation de construire soit délivrée, PERSONNE1.) aurait confié à l'agence SOCIETE1.) un mandat de vente exclusif pour que celle-ci recherche des acquéreurs intéressés au projet à venir, respectivement aux

différents lots à construire. Les parties auraient en effet fixé le début de leur relation contractuelle au jour de l'obtention des autorisations de bâtir.

Les modifications du PAG applicables dans la SOCIETE4.) et les lenteurs administratives auraient conduit PERSONNE1.) à renoncer au développement du projet immobilier.

Il serait ainsi constant en cause que le projet immobilier n'aurait jamais été réalisé par PERSONNE1.), ni d'ailleurs par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l..

Au regard de ces considérations, PERSONNE1.) demande, en deuxième ordre de subsidiarité, à voir dire que les parties en cause auraient convenu que le mandat de vente exclusif du 10 décembre 2018 entrerait en vigueur au jour de l'obtention des autorisations de construire et que dans la mesure où lesdites autorisations n'auraient pas été délivrées à PERSONNE1.), le prédit mandat n'aurait jamais sorti ses effets, de sorte que la demande en paiement de l'agence SOCIETE1.) telle que fondée sur celui-ci serait à rejeter.

En troisième ordre de subsidiarité, il demande à voir dire que les engagements perpétuels seraient nuls, de sorte que le mandat de vente exclusif confié de manière irrévocable et à durée illimitée à l'agence SOCIETE1.) engagerait indéfiniment les parties en cause, partant encourrait la nullité pour contrevenir à l'ordre public.

En quatrième ordre de subsidiarité, pour autant que le tribunal retienne l'existence d'une relation contractuelle entre parties et sa validité, PERSONNE4.) demande à voir dire que le mandat de vente exclusif n'aurait porté que sur le projet immobilier à réaliser et non sur les terrains en tant que tels. Or, il conviendrait de relever qu'en l'espèce PERSONNE1.) n'aurait pas vendu à un tiers les lots en état futur d'achèvement tels que visés dans ledit mandat, ceux-ci n'existant pas au jour de la vente. La demande en paiement dirigée à l'encontre de PERSONNE1.) ne reposerait donc sur aucune base, partant serait à déclarer non fondée.

Finalement et en dernier ordre de subsidiarité, PERSONNE1.) soulève que si le compromis de vente du 10 décembre 2018 et le mandat de vente exclusif subséquent du même jour ont effectivement été signés par ce dernier en son nom personnel, toujours est-il que PERSONNE1.) aurait fait jouer la clause de substitution inscrite auxdits contrats, de sorte que pour autant qu'une commission d'agence soit due, il n'en serait pas débiteur.

Eu égard aux développements qui précèdent, l'ensemble des prétentions formulées par l'agence SOCIETE1.) seraient à déclarer non fondées.

À titre reconventionnel, PERSONNE1.) sollicite un montant de 5.000.- euros pour le remboursement de ses frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre de la présente instance, ainsi qu'une indemnité de procédure à hauteur du même montant sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre la condamnation de l'agence

SOCIETE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

### **3. Motifs de la décision**

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités, aux fins de prospérer dans sa demande, il incombe donc à l'agence SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance par elle alléguée, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière de PERSONNE1.) à hauteur de la somme réclamée de 46.800.- euros et que ce dernier a l'obligation de lui payer la prédite somme.

Il convient tout d'abord de statuer sur le libellé obscur de l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023 tel que soulevé par PERSONNE1.) (3.1.) et sur la fin de non-recevoir de l'action judiciaire tirée du défaut d'intérêt et de qualité à agir dans le chef de l'agence SOCIETE1.) (3.2.), avant d'analyser le moyen de nullité du « *MANDAT DE VENTE* » exclusif signé entre parties le 10 décembre 2018, pour contravention à l'ordre public (3.3.) Il conviendra ensuite d'apprécier le bien-fondé de la demande en condamnation formulée par l'agence SOCIETE1.) et celui de la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en répétition des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige (3.4.).

#### **3.1. Quant au libellé obscur de l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023**

Pour rappel, PERSONNE1.) soulève que l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023 serait entaché de libellé obscur au motif que la facture d'intermédiation dont le recouvrement est actuellement réclamé par l'agence SOCIETE1.) aurait été adressée à la seule société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l.. Il estime ainsi être dans l'impossibilité de préparer utilement sa défense puisqu'on lui reproche le non-paiement d'une facture qui n'aurait jamais été émise à son attention.

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, 1<sup>er</sup> point, du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « [...] l'assignation doit contenir [...] l'objet et un exposé sommaire des moyens [...] », le tout sous peine de nullité.

Les indications relatives à l'objet et à l'exposé sommaire des moyens touchent au cœur même de l'instance, puisque par ces mentions, le demandeur procède à la délimitation de l'objet de sa demande et détermine la cause sur base de laquelle il entend obtenir gain de cause. L'indication de l'objet de la demande et des moyens à l'appui est donc essentielle pour renseigner le défendeur sur les contours du litige introduit par le demandeur et pour déterminer l'office du tribunal, c'est-à-dire les points sur lesquels il doit trancher (cf. HOSCHEIT (T.), *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2ème éd., 2019, point n° 346, p. 232).

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. TAL, 15 juillet 2019, n° 187522 et TAL-2018-00406).

Si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et de savoir précisément ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon explicite en vue de déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement à la partie défenderesse d'élaborer ses moyens de défense en connaissance de cause, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

L'exigence de clarté comporte l'obligation pour le demandeur d'exposer les faits qui se trouvent à la base du litige de manière intelligible, c'est-à-dire qu'ils doivent être structurés de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

Il n'est toutefois pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 précité du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (cf. WIWINIUS (J.-C.), *L'exceptio obscuri libelli*, in *Mélanges dédiés à Michel DELVAUX*, p. 290 et 303).

La conséquence en est entre autres que si le demandeur indique une base légale et que celle-ci est fautive par rapport aux éléments de fait exposés par ailleurs, l'exploit n'est pas pour autant nul si les autres indications permettent de suppléer à cette lacune (cf. CA, 30 avril 1998, n° 20479).

En vertu de la théorie de la requalification juridique, les juridictions sont en effet non seulement autorisées mais obligées de donner la qualification appropriée aux faits qui leur sont soumis par les plaideurs et de substituer le cas échéant leur propre qualification

à celle qui était avancée par le demandeur, en application de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile (cf. Cass., 10 mars 2011, n° 18/11, JTL 2012, n° 19, p. 8-22).

Il appartient ainsi au juge de toiser le litige moyennant les règles de droit objectivement applicables quoique non invoquées par le demandeur (cf. CA, 8 avril 1994, n° 20062).

Aussi, le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance (cf. CA, 15 juillet 2004, n° 28124).

Si le sens et la portée de l'acte introductif peuvent être éclaircis par les actes ou documents antérieurs auxquels l'acte introductif renvoie expressément, le demandeur ne peut toutefois à cet effet invoquer des actes ou documents antérieurs auxquels il n'a pas expressément renvoyé dans son exploit introductif. Seuls les développements, intrinsèques ou par renvoi exprès, peuvent être pris en compte pour toiser la question de la clarté de l'acte.

Pareillement, le demandeur qui se rend compte en cours d'instance des imperfections qui entachent son acte n'est pas admis à en éclaircir le sens ou la portée par des conclusions prises en cours d'instance ou à faire état du caractère exhaustif des conclusions du défendeur pour prétendre que ce dernier a saisi le sens et la portée de l'acte introductif d'instance.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement, si un libellé est suffisamment explicite (cf. TAL, 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Concernant la sanction du libellé obscur, ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

L'exception du libellé obscur s'inscrit donc dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure, soumises aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « *toute nullité d'exploit ou d'acte de procédure est couverte si elle n'est proposée avant toute défense ou exception autre que les exceptions d'incompétence. Aucune nullité pour vice de forme des exploits ou des actes de procédure ne pourra être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.* »

Ainsi, pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; et pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief. Le grief dont le défendeur doit rapporter concrètement la preuve, sans qu'il ne puisse se borner à en invoquer l'existence dans l'abstrait, peut être de nature diverse. La notion de grief ne porte aucune restriction. Son appréciation se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Il est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure.

Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité de choisir les moyens de défense appropriés (cf. Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p.53).

Il appartient à celui qui invoque le moyen du libellé obscur d'établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (cf. CA, 5 juillet 2007, n° 30520).

En l'espèce, l'exception du libellé obscur a été présentée *in limine litis*, c'est-à-dire préalablement à toute défense au fond dans le cadre des premières conclusions notifiées par PERSONNE1.) en date du 31 août 2023 suite à l'assignation civile du 29 mars 2023, de sorte qu'elle est recevable.

Force est de constater qu'aux termes de l'assignation civile dont question, l'agence SOCIETE1.) réclame le paiement de sa commission d'agence de 2,5 %, majorée de 17 % de TVA, telle que prévue au « MANDAT DE VENTE » exclusif signé entre parties en date du 10 décembre 2018.

L'acte d'assignation fait également état que les parties ont expressément convenu que « la commission est également due si le vendeur devait vendre lui-même les objets immobiliers pendant la période de l'option » et que PERSONNE1.) aurait en l'espèce précisément vendu les terrains faisant l'objet du « MANDAT DE VENTE » exclusif précité confié à l'agence SOCIETE1.) à sa société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. durant la durée du prédit mandat, conclu à durée « illimitée », de sorte qu'il appartiendrait à l'assigné de régler la somme de 46.800.- euros TTC [(1.600.000 x 2,5 %) + TVA de 17 %].

Il y est en outre indiqué que dans la mesure où malgré rappel et mise en demeure lui adressés en ce sens, PERSONNE1.) refuserait de s'exécuter, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Contrairement aux moyens développés par PERSONNE1.), force est de constater en l'espèce, au vu des pièces versées aux débats, que tant la facture d'intermédiation que le rappel de paiement et la mise en demeure y afférents ont tous été adressés simultanément à PERSONNE1.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établis tous les deux à la même adresse (L-ADRESSE2.) (cf. pièces n<sup>os</sup> 3 et 4 de la farde II de 7 pièces de Maître Daniel PHONG).

Par conséquent, le tribunal considère en l'espèce que l'agence SOCIETE1.) a clairement et précisément décrit les faits à la base de sa demande ainsi que l'objet de celle-ci, de sorte que le tribunal estime que PERSONNE1.) a parfaitement été en mesure de déterminer ce qui lui est demandé, partant de préparer utilement sa défense, ce dernier restant d'ailleurs en défaut de démontrer l'atteinte qui aurait été portée à ses droits conformément à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

La question de savoir s'il ait été attiré en justice à bon ou mauvais escient, relève du fond de la demande et ne doit pas être toisée au niveau du libellé obscur.

Il s'ensuit que le moyen tiré du libellé obscur de l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023 tel que soulevé par PERSONNE1.) est à rejeter.

### 3.2. Quant à la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt et de qualité à agir

Pour les mêmes motifs que ceux invoqués pour justifier du libellé obscur de l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023, PERSONNE1.) soulève dans le chef de l'agence SOCIETE1.) l'absence d'intérêt et de qualité à agir à son encontre, au motif que la facture d'intermédiation sur laquelle elle fonde sa revendication ne lui serait pas adressée. La demande principale de l'agence SOCIETE1.) serait donc à déclarer nulle, sinon irrecevable, sinon non fondée.

À l'instar de ce qui a été retenu au point 3.1., dans la mesure où il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que la facture d'intermédiation portant sur la somme de 46.800.- euros TTC [(1.600.000 x 2,5 %) + TVA de 17 %] a bel et bien été adressée à PERSONNE1.), le moyen d'irrecevabilité tel que soulevé par ce dernier tombe par conséquent d'ores et déjà à faux.

### 3.3. Quant à la nullité du « MANDAT DE VENTE » exclusif du 10 décembre 2018 pour contravention à l'ordre public

PERSONNE1.) sollicite encore la nullité du « MANDAT DE VENTE » exclusif du 10 décembre 2018 pour être contraire à l'ordre public. Compte tenu du fait que le prédit mandat aurait été confié de manière irrévocable et à durée illimitée à l'agence SOCIETE1.), les parties seraient indéfiniment liées. Les engagements perpétuels étant prohibés, le « MANDAT DE VENTE » exclusif, renfermant un tel engagement, serait nul.

Avant de se prononcer sur la nullité du « MANDAT DE VENTE » exclusif du 10 décembre 2018, il convient tout d'abord de déterminer le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature juridique de leur relation.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention (cf. CA, 12 avril 1978, n° 4136, 4217 et 4218 ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123 ; TAL, 20 mai 2008, n° 111894).

En pratique, de nombreux documents signés entre l'agent immobilier et son client utilisent le terme « mandat de vente », tel le cas en l'espèce, alors qu'il ne s'agit, dans la plupart des cas, pas d'un véritable mandat.

La qualification donnée au contrat par les parties elles-mêmes n'a aucune incidence sur la nature de celui-ci. En effet, en vertu de l'article 1156 du Code civil, on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Ainsi, ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

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.

Mais la mission de l'agent immobilier ne consiste souvent qu'à annoncer un objet immobilier à vendre ou à louer et à rechercher des acquéreurs ou locataires solvables et sérieux, prêts à accepter les conditions fixées d'avance par le propriétaire, mais non de traiter directement avec des tiers (cf. TAL, 6 novembre 2002, n° 25069 ; THIELEN (L.), Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois, éd. Larcier Luxembourg, 2021, p.15). En confiant à l'agent immobilier un contrat comprenant l'engagement de faire toutes les diligences pour trouver un acquéreur sans lui donner le pouvoir de vendre l'immeuble, le client n'a pas confié un mandat à l'agent immobilier mais il a conclu un contrat d'entreprise. La convention conclue entre un agent immobilier et un propriétaire en vue de la vente d'un immeuble doit donc s'analyser comme un contrat d'entreprise lorsque la tâche de l'agent consiste uniquement dans l'accomplissement de prestations matérielles ayant pour but de trouver un candidat acheteur (cf. TAL, 3 novembre 2004, n° 80665).

Le mandat en revanche, 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. 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 y ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (cf. CA, 14 juillet 2004, n° 28209).

Donc, pour que l'agent immobilier agisse en tant que mandataire, il faut que pouvoir de représenter son client lui ait été donné de façon expresse.

Dans le cas d'espèce, il résulte du « *MANDAT DE VENTE* » signé entre parties en date du 10 décembre 2018 que PERSONNE4.) a donné à l'agence SOCIETE1.) « *POUVOIR DE VENTE EXCLUSIVE* », pendant une durée « *irrévocable illimitée à partir du jour de l'obtention de l'autorisation de bâtir issue par les autorités compétentes* », de « *rechercher des acquéreurs et de faire toutes les démarches, signer et retirer toutes pièces nécessaires auprès des services compétents, en vue de vendre en son nom et pour son compte une réalisation immobilière de résidence à cadre multi-familial et commercial projetée en état futur d'achèvement* » sur les parcelles inscrites au cadastre

de la Commune de ADRESSE3.), Section B de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », sous les n<sup>os</sup> « NUMERO2.) » (place voirie), « NUMERO3.) » (bâtiment à habitation), « NUMERO4.) » (place voirie) et « NUMERO3.) » (garage), d'une contenance respective de 12 centiares, 12 ares 68 centiares, 7 centiares et 1 are 93 centiares (cf. pièce n° 1 de la farde II de 7 pièces de Maître Daniel PHONG).

Il découle de cette formulation que la mission confiée à l'agence SOCIETE1.) ne se limitait donc pas à la simple recherche d'acquéreurs intéressés à l'achat des biens immobiliers à construire et à commercialiser mais que PERSONNE1.) lui a conféré, de manière expresse, le pouvoir de vendre lesdits biens « *en son nom et pour son compte* », autrement dit en sa représentation, de sorte que le contrat liant les parties est à qualifier de mandat de vente.

En matière de mandat, la révocabilité est régie par les articles 2003 à 2007 du Code Civil.

L'article 2003 prévoit ainsi que le mandat prend fin « *par la révocation ou la renonciation du mandataire [...] à moins qu'il n'ait été convenu du contraire [...].* »

L'article 2004 du même code pose un principe de révocabilité absolue du mandat : « *[l]e mandant peut révoquer sa procuration quand bon lui semble [...].* »

Le mandat est, en ce sens, révocable *ad nutum*.

La jurisprudence est constante sur ce point et rappelle que la révocation du mandat peut selon les dispositions de l'article 2004 du Code civil intervenir au gré du mandant, sauf à ne pas commettre un abus de droit (cf. Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 8 janvier 1968 : Dalloz 1968, p. 350 ; Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 2 mai 1983 : Bull. civ. 1983, I, n° 143 ; Cass. fr., Civ. 3<sup>ème</sup>, 27 avril 1988 : Dalloz 1989, p. 351 ; Cass. fr., Civ. 3<sup>ème</sup>, 13 février 1996 : Dalloz 1996, p. 381).

En application de l'article 2004 du Code civil, un mandat peut en effet être révoqué par le mandant à tout moment et sans que des motifs aient à être précisés, l'abus dans l'exercice de ce droit de révocation ne pouvant être retenu que si celui qui l'allègue prouve l'intention de nuire de son auteur ou sa légèreté blâmable.

La révocabilité *ad nutum* du mandat s'applique, peu importe, que le mandat soit à titre onéreux ou à titre gratuit. La Cour de cassation n'opère pas non plus de distinction selon que le mandat a été conclu à durée indéterminée ou déterminée. Le mandat est en effet librement révocable même si sa durée est déterminée (cf. Cass. fr., Civ. 3<sup>ème</sup>, 27 avril 1988 : Dalloz 1989, p. 351), toutefois, la précision d'une durée aurait pour effet d'obliger le mandant, en cas de révocation anticipée, à indemniser le mandataire, sauf à établir l'existence d'une faute de ce dernier de nature à justifier l'absence d'indemnité.

L'article 2004 du Code civil n'est pas d'ordre public : les clauses dites d'irrévocabilité sont donc valables.

Elles doivent être expresse : ainsi, elles ne découlent pas de la seule stipulation d'une exclusivité.

En outre, tout engagement perpétuel étant nul, le mandat irrévocable doit être limité dans le temps (cf. Cass. fr., Civ. 1<sup>ère</sup>, 5 mars 1968 : Dalloz 1968. p. 624 ; Répertoire de droit civil, LE TOURNEAU (P.), Le Mandat, juillet 2022, n° 418 et suivants).

La jurisprudence a compris l'interdiction des contrats perpétuels comme signifiant l'interdiction de contrats si longs qu'ils entravent *de facto*, sinon *de jure* la liberté du cocontractant. On entend par là les contrats conclus, soit sans limitation de durée, mais avec un mécanisme rendant de fait impossible toute résiliation unilatérale, soit pour une durée limitée, mais alors anormalement longue, compte tenu de la durée de la vie humaine ou de la vie professionnelle, ou bien indéfiniment renouvelable sur décision d'une seule partie. La sanction de la perpétuité est la nullité de tout le contrat et pas seulement de la clause de durée. Cette nullité est en effet absolue (cf. TAL, 10 juillet 2020, n° 177334 ; JPL, 16 décembre 2014, Rép. Fisc. N° 4720/14).

En l'espèce, il résulte du « *MANDAT DE VENTE* » exclusif signé entre parties en date du 10 décembre 2018 qu'il a été consenti au profit de l'agence SOCIETE1.) « *pour une durée irrévocable illimitée [...].* »

Dès lors que l'irrévocabilité du mandat de vente est prévue pour une durée « *illimitée* », sans qu'une faculté de résiliation ne soit ménagée à PERSONNE1.), cet engagement est à qualifier de perpétuel, partant à déclarer nul.

Cette nullité viciant le contrat dans son intégralité, il s'ensuit que la demande en condamnation de l'agence SOCIETE1.) telle que fondée sur ce contrat nul, est à rejeter.

Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'analyser les autres moyens de défense développés par PERSONNE1.), qui sont devenus sans objet.

#### 3.4. Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés

PERSONNE1.) sollicite en outre le montant de 5.000.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige, alors que la somme réclamée par l'agence SOCIETE1.) n'était pas due et qu'il a été contraint de recourir aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits.

Le tribunal se doit de relever d'emblée qu'à défaut pour PERSONNE1.) de verser un mémoire relatif aux frais et honoraires d'avocat effectivement exposés ainsi que la preuve de paiement y afférente, sa demande telle que formulée sur ce point est d'ores et déjà à déclarer non fondée.

#### 3.5. Quant aux demandes accessoires

##### 3.5.1. Exécution provisoire

L'agence SOCIETE1.) conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

Au vue de l'issue du litige, cette demande est devenue sans objet.

### 3.5.2. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant l'agence SOCIETE1.) que PERSONNE1.) sollicitent une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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 (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, l'agence SOCIETE1.) ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande formulée en ce sens.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 1.000.- euros.

### 3.5.3. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera 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.

Succombant à l'instance, l'agence SOCIETE1.) est à condamner aux entiers frais et dépens de la présente instance avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## PAR CES MOTIFS

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

rejette le moyen tiré du libellé obscur de l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023,

dit que l'acte introductif d'instance du 29 mars 2023 est régulier,

rejette la fin de non-recevoir tirée du défaut d'intérêt et de qualité à agir dans le chef de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.,

déclare le « *MANDAT DE VENTE* » exclusif signé entre parties en date du 10 décembre 2018 nul en raison de l'engagement perpétuel qu'il renferme au détriment de PERSONNE1.),

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement de sa commission d'agence de 2,5 %, majorée de la TVA de 17 %, non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande de PERSONNE1.) en répétition de ses frais et honoraires d'avocat, non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement sans objet,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, fondée, partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

