

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00028

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

Numéro TAL-2023-03474 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 Yves TAPELLA de Luxembourg, du 18 avril 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par l'Etude d'avocats GROSS et Associés S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit TAPELLA,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Lex THIELEN, 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 4 août 2022 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 exclusif* » de « *vendre* [au nom et pour le compte de PERSONNE1.)] *l'objet immobilier suivant : Appartement sis à ADRESSE3.), R.d.ch. Etage* », au sein d'un immeuble en copropriété dénommé « *Résidence ALIAS1.)* », inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section A de ADRESSE4.), lieu-dit : « *ADRESSE3.)* », sous le numéro NUMERO3.), d'une contenance approximative de 103 m², au prix de base de 739.000.- euros, le prix minimum net souhaité par PERSONNE1.) ayant été de 700.000.- euros.

Le prédit contrat stipule en outre que le « *mandat est valable pour une durée de 4 (Quatre) mois* » et que « *[l]e propriétaire s'engage à payer à l'agence, le jour de l'acte notarié, une commission de vente de 2,0 % + TVA calculée sur le prix de vente. [...]. La commission de vente est due également si le propriétaire devait vendre lui-même son objet immobilier durant la période du mandat ou après à un client de l'agence.* »

En date du 12 août 2022, un compromis de vente portant sur l'immeuble pré-désigné a été signé par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE1.) entre PERSONNE1.), en sa qualité de partie venderesse et PERSONNE2.) en sa qualité de partie acquéreuse, à hauteur du prix de 729.000.- euros, ledit compromis de vente étant assorti d'une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire jusqu'au 9 septembre 2022 au plus tard et stipulant que l'acte notarié de vente sera reçu par Maître Jean-Paul Meyers, notaire de résidence à Esch-sur-Alzette le 1^{er} décembre 2022 au plus tard.

La signature de l'acte authentique a été fixée au 21 novembre 2022.

Il est constant en cause qu'en date du 21 novembre 2022, PERSONNE2.) a refusé de signer l'acte authentique, compte tenu de la clause suivante figurant à la page 9 dudit acte : « *il n'existe aucun litige actuellement en cours, ni menaces de litige, de quelque nature que ce soit, relatifs aux droits et biens immobiliers présentement vendus et qu'elle n'a pas connaissance de faits qui risquent de donner lieu à un tel litige, cependant la partie venderesse déclare qu'à la date du présent acte il existe une procédure juridique encours avec la société SOCIETE2.) pour des vices de malfaçons suite au rapport d'expertise de Monsieur PERSONNE3.) mentionné dans le procès-verbal de l'assemblée*

générale du 19 septembre 2022 dont la partie acquéreuse reconnaît avoir eu une copie, préalablement aux présentes. Les parties déclarent en faire leur affaire personnelle et déchargent le notaire instrumentaire de toute responsabilité à ce sujet. »

En date du 15 décembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont décidé de « résilier » d'un commun accord le compromis de vente du 12 août 2022.

Faisant valoir que la non-passation de l'acte notarié de vente ne lui serait pas imputable, l'agence SOCIETE1.) a, par le biais de son mandataire constitué, mis en demeure PERSONNE1.) suivant courrier recommandé du 21 février 2023, de régler sous un délai de huitaine la commission d'agence de 2 %, en sus de la TVA en vigueur, soit la somme de 17.058,60 euros.

Cette mise en demeure étant restée infructueuse, l'agence SOCIETE1.) a alors, par exploit d'huissier de justice du 18 avril 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 17.058,60 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, outre la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du présent jugement ainsi que du montant de 2.500.- euros à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat exposés dans le cadre du présent litige en application des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle sollicite en outre une indemnité de procédure de l'ordre de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'Etude d'avocats GROSS SOCIETE3.) S.à r.l..

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-03474 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 1^{er} 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 Lex THIELEN a conclu en date du 25 juillet 2023.

Maître David GROSS a répliqué en date du 22 août 2023.

Maître Lex THIELEN a dupliqué en date du 22 septembre 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 12 janvier 2024 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 18 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 de plaidoiries du 1^{er} février 2024.

2. Prétentions et moyens des parties

L'agence SOCIETE1.)

À l'appui de ses demandes, l'agence SOCIETE1.) fait plaider qu'elle aurait exécuté toutes ses obligations contractuelles issues du « *MANDAT DE VENTE* » du 4 août 2022, de sorte qu'elle pourrait légitimement prétendre au paiement de sa commission et que dans la mesure où, malgré mise en demeure du 21 février 2023 en ce sens, PERSONNE1.) refuserait de s'exécuter, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En réponse aux protestations soulevées par PERSONNE1.), l'agence SOCIETE1.) précise avoir expressément mentionné dans le compromis de vente du 12 août 2022 que le syndic de la résidence était en train d'exercer une action judiciaire au fond à l'encontre du promoteur, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., en ce qui concerne les vices et malfaçons affectant ladite résidence.

Il ne saurait par conséquent lui être reproché un quelconque manquement à son obligation d'information ou de conseil, d'autant moins alors qu'il serait de principe que l'agent immobilier n'assume aucune obligation de ce type à l'égard du tiers intéressé, avec lequel il n'entretient aucune relation contractuelle.

En ce qui concerne le moyen adverse tendant à dire que la commission d'agence ne serait pas due dans la mesure où l'acte notarié de vente n'aurait pas été signé entre le vendeur et l'acquéreur, l'agence SOCIETE1.) fait valoir, en se prévalant de diverses doctrines et jurisprudences rendues en la matière, que la commission d'agence deviendrait exigible dès l'instant où les parties auraient marqué leur accord définitif avec l'opération immobilière, quand bien même pour une raison ou une autre cette opération ne serait pas finalisée par la suite.

En l'espèce, il serait constant en cause, au vu du compromis de vente du 12 août 2022, que l'agence SOCIETE1.) aurait satisfait à l'ensemble de ses obligations contractuelles et que la non-passation de l'acte notarié de vente ne lui serait pas imputable, de sorte que sa demande en paiement de la somme de 17.058,60 euros [(729.000.- euros x 2 %) + TVA de 17 %] serait à déclarer fondée.

Sa demande en paiement du montant principal de 2.500.- euros, sinon subsidiaire de 1.160.- euros pour le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige, serait pareillement à déclarer fondée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, eu égard à la faute commise par PERSONNE1.), consistant au refus de régler la commission revenant à l'agence SOCIETE1.) suite à la signature du compromis de vente du 12 août 2022 avec PERSONNE2.) par son entremise.

Quant à la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.) en réparation du préjudice moral prétendument subi, eu égard aux considérations qui précèdent, l'agence SOCIETE1.) la conteste tant en principe qu'en *quantum*.

PERSONNE1.)

Dans le dernier état de ses conclusions notifiées en cause, PERSONNE1.) demande à titre principal à ce que les prétentions de l'agence SOCIETE1.) soient rejetées et à titre reconventionnel à ce que celle-ci soit condamnée à lui payer un montant de 40.000.- euros à titre de préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande, jusqu'à solde, ce, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle. Elle demande en outre la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du présent jugement ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros 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.

Au soutien de ses conclusions, PERSONNE1.) déclare que dès la signature du mandat de vente exclusif au profit de l'agence SOCIETE1.) elle aurait informé cette dernière du fait qu'il existait un litige en cours entre la copropriété de la résidence et le promoteur ayant assuré la construction en raison de l'existence de vices et malfaçons affectant ladite résidence et qu'une expertise judiciaire aurait été instituée et réalisée en la personne de PERSONNE3.).

PERSONNE1.) expose que suite à une visite des lieux s'étant déroulée en date du 8 août 2022 par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE1.), un compromis de vente aurait été signé le 12 août 2022 avec PERSONNE2.). Les parties auraient alors été conviées chez le notaire Jean-Paul Meyers au courant du mois de novembre 2022 en vue de la passation de l'acte notarié de vente, dont le projet aurait été transmis au préalable aux parties et lequel aurait expressément indiqué l'existence d'une « *procédure judiciaire en cours avec la société SOCIETE4.) pour des vices de malfaçon suite au rapport d'expertise de Monsieur PERSONNE3.) mentionné dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 19 septembre 2020 dont la partie acquéreuse reconnaît avoir eu une copie, préalablement aux présentes [...]* ».

PERSONNE1.) soulève que la partie acquéreuse PERSONNE2.) aurait seulement appris l'existence de l'instance judiciaire pendante entre la copropriété et le promoteur, par le biais du notaire commis.

Lorsque Maître Jean-Paul Meyers aurait mis en garde PERSONNE2.) par rapport à ladite instance judiciaire, celle-ci aurait déclaré ne jamais avoir reçu une quelconque information sur ce point de la part de l'agence SOCIETE1.) et aurait par conséquent refusé de signer l'acte notarié de vente.

PERSONNE1.) explique s'être alors vue adresser en date du 1^{er} décembre 2022 un courrier d'avocat émanant de PERSONNE2.) et sollicitant la « *résiliation* » pure et simple du compromis de vente du 12 août 2022 sous peine de poursuites judiciaires à son encontre.

Ce serait ainsi qu'en date du 15 décembre 2022, les parties venderesse et acquéreuse auraient « *résilié* » d'un commun accord le compromis de vente litigieux.

Cette menace de poursuites judiciaires ainsi que la « *résiliation* » subséquente du compromis de vente du 12 août 2022 auraient pu être évitées si toutes les informations en possession de l'agence SOCIETE1.) avaient été continuées à PERSONNE2.).

Or contrairement aux assertions adverses, eu égard à la teneur du courrier précité du 1^{er} décembre 2022, il serait constant en cause que PERSONNE2.) n'aurait eu aucune connaissance du recours judiciaire actuellement pendante. Il aurait pourtant appartenu à l'agence SOCIETE1.) de renseigner la partie acquéreuse sur le rapport d'expertise judiciaire établi par Monsieur PERSONNE3.), respectivement sur le contenu de l'action judiciaire intentée par la copropriété.

À cet égard, PERSONNE1.) précise qu'à la suite de la visite des lieux du 8 août 2022, l'agence SOCIETE1.) aurait préparé un premier projet de compromis de vente, lequel n'aurait comporté aucune mention quant à l'existence d'une procédure judiciaire. Ce ne serait que sur demande expresse de PERSONNE1.), que l'agence SOCIETE1.) aurait inséré une mention en ce sens.

La mise à néant du compromis de vente du 12 août 2022 résulterait donc de la seule et unique violation de l'obligation d'information incombant à l'agence SOCIETE1.).

Le non-aboutissement de la vente serait donc exclusivement imputable à cette dernière, de sorte qu'elle ne pourrait prétendre à une quelconque rémunération, partant serait à débouter de sa demande en condamnation telle que dirigée à l'encontre de PERSONNE1.).

Dans le même ordre d'idées, PERSONNE1.) donne à considérer que tant le mandat de vente exclusif que le compromis de vente indiqueraient que la commission d'agence ne serait due qu'au jour de la signature de l'acte authentique. Les parties auraient ainsi expressément convenu du moment du paiement de la commission d'agence. Néanmoins, dans la mesure où l'acte authentique ne serait jamais intervenu, l'agence SOCIETE1.) ne saurait en tout état de cause réclamer paiement de sa commission, ce, conformément à l'article 1134 du Code civil relatif à la force obligatoire du contrat.

Elle conteste en outre tant en principe qu'en *quantum* la demande adverse en répétition des frais et honoraires d'avocats prétendument déboursés dans le cadre du présent litige, à défaut pour l'agence SOCIETE1.) d'établir une faute commise par PERSONNE1.) susceptible d'engager sa responsabilité délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Eu égard au manquement contractuel établi dans le chef de l'agence SOCIETE1.), PERSONNE1.) demande, à titre reconventionnel, à ce que celle-ci soit condamnée à l'indemniser de son préjudice moral subi en raison des nombreux tracas engendrés par la menace de poursuites judiciaires proférées à son encontre par l'avocat de PERSONNE2.) et de l'obligation de procéder à la « *résiliation* » du compromis de vente du 12 août 2022 signé avec cette dernière. Elle sollicite à ce titre la condamnation de l'agence SOCIETE1.) au paiement du montant de 40.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande, jusqu'à solde.

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 17.058,60 euros et que celle-ci a l'obligation de lui payer la prédite somme.

Dans un souci de logique juridique, il convient tout d'abord de déterminer le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature juridique de leur relation (3.1.) avant d'apprécier le bien-fondé des demandes principales (3.2. et 3.3.) et reconventionnelle formulées de part et d'autre (3.4.).

3.1. Quant à la nature juridique des relations contractuelles ayant existé entre parties

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* », 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 4 août 2022 que PERSONNE1.) a donné à l'agence SOCIETE1.) « *pouvoir exclusif* », pendant une durée de quatre mois, de « *vendre [au nom et pour le compte de PERSONNE1.)] l'objet immobilier suivant : Appartement sis à ADRESSE3.), R.d.ch. Etage* », au sein d'un immeuble en copropriété dénommé « *Résidence ALIAS1.)* », inscrit au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), Section A de ADRESSE4.), lieu-dit : « *ADRESSE3.)* », sous le numéro NUMERO3.), d'une contenance approximative de 103 m², au prix de base de 739.000.- euros (cf. pièce n° 1 de la farde I de 6 pièces de Maître David GROSS).

Il découle de cette formulation que la mission confiée à l'agence SOCIETE1.) ne se limitait pas à la simple recherche d'acquéreurs intéressés à l'achat du bien immobilier mis en vente mais que PERSONNE1.) lui a conféré, de manière expresse, le pouvoir de vendre ledit bien en sa représentation, de sorte que le contrat liant les parties est à qualifier de mandat de vente.

3.2. Quant au droit à rémunération de l'agence SOCIETE1.)

Pour rappel, l'agence SOCIETE1.) demande à ce que PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer la somme de 17.058,60 euros [(729.000.- euros x 2 %) + TVA de 17 %], celle-ci ayant parfaitement exécuté ses engagements contractuels, respectivement la mission lui confiée, en trouvant un acquéreur en la personne de PERSONNE2.) ayant abouti à la signature d'un compromis de vente en date du 12 août 2022, de sorte qu'elle serait en droit de toucher la commission telle que prévue au contrat.

La mission essentielle de l'agent immobilier consistant dans la recherche de candidats intéressés à l'objet immobilier de son client, il doit tout mettre en œuvre pour mener à bonne fin cette tâche et ce dans les meilleurs délais possibles. L'obligation de diligence comprend notamment la recherche effective de candidats, une publicité suffisante, un traitement suffisamment expéditif du dossier, le suivi de candidats ayant marqué un intérêt pour l'objet immobilier, l'organisation de visites de l'immeuble, la transmission rapide et exacte des réponses à l'offre et la mise en contact des parties lorsqu'un intérêt suffisant se révèle de part et d'autre quant à l'opération envisagée (cf. THIELEN (L.), op.cit., p. 40).

Aussi, l'agent immobilier ne peut prétendre à une rémunération qu'à la condition que son intervention soit réelle dans la conclusion des affaires, cette « *intervention réelle* » étant appréciée au cas par cas. Il appartient ainsi aux juges d'apprécier, au vu des circonstances de la cause, si les démarches entreprises par l'agence immobilière ont réellement contribué à la conclusion de la vente. À cet égard, il convient de relever que l'intervention de l'agent immobilier peut prendre des formes diverses : publicité, indications, recherches, visites, présentation, démarchage, conseils, renseignements, négociations, rédaction de documents, etc.

Le degré d'intervention requis de la part de l'agent immobilier peut lui aussi varier au cas par cas suivant les circonstances de l'espèce, le critère déterminant à prendre en considération étant celui de savoir si l'opération aurait pu se réaliser sans l'intervention de l'agent immobilier (cf. TAL, 10 février 2017, n° 173403).

En l'espèce, il est constant en cause que l'acquéreuse PERSONNE2.) a été trouvée par l'entremise de l'agence SOCIETE1.).

Cet état de fait résulte par ailleurs des pièces soumises à l'appréciation du tribunal.

Il est pareillement acquis en cause que suivant « *Compromis de Vente* », signé en date du 12 août 2022 entre PERSONNE1.), en sa qualité de venderesse d'une part et PERSONNE2.), en sa qualité d'acquéreuse d'autre part, cette dernière s'est engagée à acquérir le bien immobilier appartenant à cette première au prix de 729.000.- euros sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire jusqu'au 9 septembre 2022 au plus tard (cf. pièce n° 2 de la farde I de 6 pièces de Maître David GROSS) et que suite à l'accord bancaire reçu par PERSONNE2.), le notaire Jean-Paul Meyers a convoqué les parties intéressées pour le 21 novembre 2022 aux fins de la passation de l'acte notarié de vente (cf. pièce n° 3 de la farde I de 6 pièces de Maître David GROSS).

L'intervention de l'agence SOCIETE1.) dans la vente du bien immobilier de PERSONNE1.) est partant établie.

Il découle également des pièces figurant au dossier que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont décidé de « *résilier* » d'un commun accord le « *Compromis de Vente* » du 12 août 2022, le 15 décembre 2022.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée, ni le prix payé.* »

Le contrat de vente se forme en effet dès l'instant où se rencontrent les volontés concordantes du vendeur et de l'acheteur sur la chose et sur le prix, sans qu'il soit nécessaire que les parties se soient expliquées sur les conditions accessoires de la vente, car elles sont présumées s'en être rapportées pour ces dernières au droit commun.

Il s'ensuit que la vente est un contrat consensuel pour lequel aucune forme n'est requise en vue de sa conclusion.

Cette règle vaut également en matière de vente d'immeubles, aucun formalisme n'étant, en principe, imposé par le Code civil.

L'échange de consentement quant à l'immeuble vendu et le prix de vente suffit dès lors à former la vente entre le vendeur et l'acheteur.

L'acte authentique, qui doit nécessairement être établi en raison des exigences de la publicité foncière, n'est pas requis pour la validité de la vente mais uniquement pour en assurer l'opposabilité aux tiers.

L'opération de vente d'un immeuble doit dès lors être considérée comme définitivement conclue à partir du moment où les parties se sont engagées par un compromis de vente.

Cependant, comme pour toute convention, les parties sont libres de subordonner la conclusion de leur contrat à l'arrivée d'une condition.

Les parties peuvent ainsi soumettre l'existence des effets et des obligations qui en découlent à la réalisation de divers événements.

Elles sont en droit de suspendre la naissance des obligations à la réalisation d'un événement futur et incertain ou décider, au contraire, que ces obligations nées et exécutées seront résolues si tel événement survient.

Par conséquent, dans le cas où un compromis de vente est conclu sous condition suspensive, par exemple celle de l'obtention d'un prêt bancaire par l'acheteur, tel le cas en l'espèce, l'opération n'est pas effectivement conclue et le droit à commission pour l'agent immobilier n'existe pas tant que la condition suspensive n'est pas remplie.

La commission est partant due dès l'instant où la condition suspensive est réalisée.

L'agent immobilier a droit dans ce cas à l'entière rétribution prévue au mandat, peu importe si l'acte de vente se trouve ultérieurement formalisé ou non entre le vendeur et l'acheteur, sous réserve que l'absence de réalisation finale ne lui soit pas imputable (cf. CA, 22 mars 1995, n° 16123).

La commission devient ainsi exigible dès que l'opération de vente est considérée comme définitivement conclue, exigibilité qui n'est pas affectée par le refus éventuel de l'une des parties de signer ultérieurement l'acte authentique de vente ou la résiliation postérieure de l'affaire (cf. THEWES (M.), L'agent immobilier in les Annales du droit luxembourgeois, Vol. 1, 1991, p. 243, n° 66 ; TAL, 11 mai 2001, n° 52003 citée in THIELEN (L.), op.cit., p. 56).

La jurisprudence est en effet constante pour reconnaître au mandataire le droit à sa commission dès lors que l'opération qu'elle a été chargée de traiter a été conclue, même si la convention qu'elle a passée demeure inexécutée, est résolue ou annulée. La commission lui reste définitivement acquise (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1991 à 2002, Fasc. 1, n° 113 et suivants).

Il a été jugé en ce sens que « [c]ertes, la résolution du contrat de vente a pour effet de placer les parties à ce contrat dans la situation dans laquelle elles se trouveraient si elles n'avaient pas contracté. Ceci n'empêche toutefois pas qu'il y ait eu contrat de vente valable, à un moment donné. Or, c'est à cette condition que la convention signée entre l'agent immobilier et son client propriétaire subordonnait le droit du premier d'exiger sa

rémunération du second. L'agent immobilier est dès lors en droit de percevoir ses honoraires, même si le contrat de vente conclu par son intermédiation est résolu par la suite » (cf. CA Anvers, 20 novembre 2006, T. App./R.C.D.I., 2007, p. 36 citée in SALZBURGER (R.), Chapitre 3. - Les agents immobiliers in Chroniques notariales – Volume 50, 1^{ère} édition, Bruxelles, Larcier, 2009, n° 67, p. 221).

Ce principe souffre cependant exception en cas de faute commise par l'agent immobilier.

En l'occurrence, PERSONNE1.) reproche à l'agence SOCIETE1.) d'avoir manqué à son obligation d'information envers l'acquéreuse PERSONNE2.) pour avoir omis de la prévenir qu'une procédure judiciaire avait été diligentée par la copropriété de la résidence à l'encontre du promoteur en raison des vices et malfaçons affectant ladite résidence, de sorte que le refus de PERSONNE2.) de passer l'acte notarié de vente et la « *résiliation* » subséquente du compromis de vente intervenue le 15 décembre 2022, lui serait imputable.

L'agence SOCIETE1.) réfute le prédit reproche. Elle dit n'être tenue à aucune obligation d'information à l'égard du tiers acquéreur et estime en tout état de cause avoir accompli toutes les diligences requises de sa part, étant donné que le « *Compromis de Vente* » du 12 août 2022 comporterait expressément la mention suivante : « [l]e syndic est en train d'exercer une action judiciaire au fond à l'encontre de la société SOCIETE4.) SARL pour les vices et malfaçons affectant la résidence en vue. ».

Contrairement au soutènement de l'agence SOCIETE1.), il est de principe que l'agent immobilier assume une obligation d'information à l'égard des clients potentiels de son mandant qui l'a chargé de la mise en vente de son bien. Sa responsabilité à l'égard de ces clients potentiels est de nature délictuelle. S'il doit agir de bonne foi, ses obligations envers les tiers sont toutefois largement atténuées par rapport à celles qu'il doit respecter envers son propre client (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} éd., 2014, n° 536).

L'agent immobilier n'assume ainsi pas seulement des obligations à l'égard de son client, mais il peut également engager sa responsabilité à l'égard des tiers, et plus particulièrement à l'égard des cocontractants de l'opération finale, s'il manque à son devoir général de prudence et de diligence.

L'agent immobilier étant un professionnel qui doit agir de bonne foi, les tiers qui traitent avec lui sont en droit de faire confiance à son expertise professionnelle (cf. CA, 7 février 2001, n° 23526 ; THEWES (M.), Les intermédiaires immobiliers, Annales du droit luxembourgeois, Vol. 13, 2003, p. 624).

En sa qualité de professionnel des transactions immobilières, l'agent immobilier peut, dans les limites des compétences professionnelles que l'on peut attendre de sa part, voir sa responsabilité engagée s'il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur du bien vendu par son entremise.

La charge de la preuve du non-respect par l'agent immobilier de son obligation d'information et de conseil incombe à celui qui se prévaut d'un tel manquement (cf. CA, 12 octobre 2016, n° 40535).

De façon générale, l'agent immobilier doit donner à la personne intéressée des informations correctes sur l'étendue de ses pouvoirs, la présentation et la faisabilité de l'opération ainsi que les caractéristiques du bien immobilier.

L'agent immobilier doit également s'assurer que le bien, objet de l'opération à conclure, soit conforme à l'usage ou à la destination que l'intéressé désire lui attribuer (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1382 à 1386, Fasc. 315 : Agent d'affaires – agent immobilier, n° 96).

Concernant la présentation de l'immeuble mis en vente, une distinction doit être opérée entre la situation apparente et la situation cachée de l'immeuble. Il est en effet admis que l'agent immobilier ne doit pas révéler d'initiative des vices et inconvénients apparents de l'immeuble, étant donné qu'il n'est pas le conseiller de l'acquéreur potentiel. Ce dernier, qui s'engage dans une opération particulièrement importante, doit examiner lui-même l'état de l'immeuble avec le sérieux et l'attention nécessaires. Cependant, en ce qui concerne la situation cachée de l'immeuble, l'agent immobilier a un devoir d'information beaucoup plus étendu. Il engage ainsi sa responsabilité délictuelle à l'égard du tiers s'il omet de signaler l'existence de vices cachés ou s'il lui fournit des renseignements qu'il sait ou doit savoir inexacts à leur propos. En revanche, l'agent ne pourra être tenu pour responsable de la non-divulgence de vices dont il n'avait pas connaissance (cf. TAL, 1^{er} juin 2016, n° 157816 et références y citées).

La responsabilité de l'agent immobilier a ainsi pu être retenue lorsque celui-ci a donné au tiers intéressé des informations dont il sait ou devrait savoir qu'elles sont inexactes, ou lorsqu'il s'est délibérément abstenu de donner certains renseignements (cf. THIELEN (L.), op.cit, p. 110).

En l'espèce, force est de constater qu'aucune précision quant aux désordres affectant la Résidence « ALIAS1.) » n'a été fournie par aucune des parties en cause. Ni l'assignation civile signifiée à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., ni le rapport d'expertise judiciaire dressé par l'expert PERSONNE3.) n'ont été versés aux débats.

PERSONNE1.) ne spécifie pas non plus de façon concrète quelles informations ou documents elle aurait transmis à ce sujet à l'agence SOCIETE1.) et que cette dernière n'aurait prétendument pas continué à la partie acquéreuse PERSONNE2.).

Il ne saurait en tout état de cause être reproché à l'agent immobilier d'avoir manqué à son obligation d'information concernant des vices dont celui-ci ne pouvait pas avoir connaissance. Il ne saurait non plus être mis à la charge de l'agent immobilier l'obligation de s'entourer de professionnels du bâtiment aux fins d'inspecter le bien à la recherche d'éventuels vices cachés pour en informer ensuite l'acquéreur qui n'est au demeurant pas son client. L'obligation de l'agent immobilier doit nécessairement rester limitée à l'égard de celui-ci à défaut de quoi il risquerait de se trouver en conflit avec ses obligations

d'information et de conseil vis-à-vis de son propre client. Il appartient donc à l'acquéreur lui-même, comme à toute personne agissant avec prudence et diligence, de se renseigner utilement et, le cas échéant, de s'entourer, des professionnels utiles à l'éclairer sur l'état d'une construction (cf. TAL, 6 mars 2020, n° TAL-2018-06409).

Cela étant, le tribunal relève que tant le « *Compromis de Vente* » du 12 août 2022 que le projet d'acte notarié de vente préparé par le notaire Jean-Paul Meyers comportent une mention expresse relative à l'existence d'une procédure judiciaire pendante pour vices et malfaçons. Le projet d'acte notarié de vente fait d'ailleurs précisément référence au rapport d'expertise judiciaire Dubois et à l'assemblée générale des copropriétaires du 19 septembre 2022 ayant abordé le prédit rapport d'expertise, dont le procès-verbal « *la partie acquéreuse reconnaît avoir eu une copie préalablement [...].* »

L'attention de la partie acquéreuse PERSONNE2.) a ainsi été, au moins à deux reprises, attirée sur cette problématique, de sorte que la violation de l'obligation d'information dans le chef de l'agence SOCIETE1.) ne saurait valoir.

Par conséquent, dans la mesure où le « *Compromis de Vente* » du 12 août 2022 est assorti d'une condition suspensive consistant en l'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE2.) pour le 9 septembre 2022 au plus tard et qu'il n'est pas contesté que PERSONNE2.) a effectivement obtenu un prêt bancaire pour l'acquisition du bien immobilier appartenant à PERSONNE1.) dans le délai lui imparti, la vente est à considérer comme réalisée à partir du 12 août 2022 et le droit à rémunération de l'agence SOCIETE1.) est partant établi.

Pour s'opposer au paiement de la commission revenant à l'agence SOCIETE1.), PERSONNE1.) soutient encore que le paiement aurait été conditionné à la passation de l'acte notarié de vente ; cette dernière n'ayant jamais eu lieu, le droit à commission n'existerait plus.

Quand bien même le mandat de vente stipule effectivement à l'article IV que « [l]e propriétaire s'engage à payer à l'agence, le jour de l'acte notarié, une commission de vente de 2,0 % + TVA calculée sur le prix de vente », la formulation utilisée ne permet pas de conclure que la commission d'agence n'aurait été redevable que dans l'hypothèse de la signature d'un acte notarié mais doit être interprétée en ce sens que la commission d'agence sera à payer au plus tard au jour de l'acte notarié (cf. en ce sens : TAL, 24 février 2023, n° TAL-2023-00390).

Ce moyen laisse partant d'être fondé.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, il s'ensuit que la demande en condamnation de l'agence SOCIETE1.) telle que formulée à l'encontre de PERSONNE1.) est à déclarer fondée à hauteur de la somme réclamée de 17.058,60 euros [(729.000.- euros x 2 %) + TVA de 17 %], avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Conformément à sa demande et en application des articles 15 et 15-1 de la loi du 18 avril 2004 telle que modifiée relative aux délais de paiement et intérêts de retard, l'agence SOCIETE1.) a droit à la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

3.3. Quant au remboursement des frais et honoraires avocats engagés

Pour rappel, l'agence SOCIETE1.) sollicite en outre le montant principal de 2.500.- euros, sinon subsidiaire de 1.160.- euros pour le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige en application des articles 1382 et 1383 du Code civil, eu égard à la faute commise par PERSONNE1.), consistant au refus de lui régler la commission lui revenant suite à la signature du compromis de vente du 12 août 2022 avec PERSONNE2.) par son entremise.

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 aujourd'hui 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 (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 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.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette 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 (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

La condamnation à une l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile s'analyse en une indemnisation forfaitaire des frais d'une instance non compris dans les dépens, comme les frais d'avocat, tandis que la demande

sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil s'analyse en indemnisation d'un dommage pour faute et négligence, même si le résultat recherché, respectivement le but poursuivi est à chaque fois le même, à savoir le remboursement des frais d'honoraires d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts dans le litige originaire (cf. CA, 19 octobre 2016, n° 42572).

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action.

On ne peut « *admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute* » (cf. CA, 14 février 2024, n° CAL-2023-00109).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (cf. CA, 22 décembre 2015, n° 59/715).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

La demande de l'agence SOCIETE1.) n'est ainsi à déclarer fondée que pour autant qu'elle établisse que la résistance de la partie défenderesse face au litige, ayant mené à l'introduction d'une action judiciaire, en l'espèce, moyennant assignation principale du 18 avril 2023, puisse être qualifiée d'abusives ou anormales (voir en ce sens : TAL, 7 mai 2021, nos 180576 et 183099).

Dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait commis une faute civile devant engager sa responsabilité.

Compte tenu des éléments qui précèdent, il échet de déclarer la demande de l'agence SOCIETE1.) en répétition de ses frais et honoraires d'avocat non fondée.

3.4. Quant à la demande reconventionnelle en réparation du préjudice moral subi

PERSONNE1.) demande à titre reconventionnel à ce que l'agence SOCIETE1.) soit condamnée à l'indemniser de son préjudice moral subi en raison des nombreux tracasseries engendrées par la menace de poursuites judiciaires proférées à son encontre par l'avocat de PERSONNE2.) et de l'obligation de procéder à la « *résiliation* » du compromis de vente du 12 août 2022 signé avec cette dernière, préjudice qu'elle évalue au montant de 40.000.- euros.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer non fondée.

3.5. Quant aux demandes accessoires

3.5.1. Exécution provisoire

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

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.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où l'agence SOCIETE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

3.3.2. 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, PERSONNE1.) 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 l'agence SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle 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.

3.3.3. 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, PERSONNE1.) est à condamner aux entiers frais et dépens de la présente instance avec distraction au profit de l'Etude d'avocats SOCIETE5.) S.à r.l, 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,

reçoit les demandes principales et reconventionnelle en la forme,

déclare la demande en relation avec le paiement de la commission d'agence telle que formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. la somme de 17.058,60 euros [(729.000.- euros x 2 %) + TVA de 17 %], avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du présent jugement,

déclare la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige telle que formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande reconventionnelle en réparation du préjudice moral subi telle que formulée par PERSONNE1.), non fondée,

partant, en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

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, fondée,

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 1.000.- euros,

déclare la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondée,

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'Etude GROSS & Associés S.à r.l., qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.