

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00021

Audience publique du jeudi vingt-sept mars deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2024-03825 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Joan SASSON, juge délégué,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

E n t r e

Antonio DO CARMO RODRIGO, demeurant à L-7251 Helmsange, 1, rue Jean Schaack,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 27 février 2024,

comparaissant par Maître Federico VENTURINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

Georges Antoine Léon Nicolas WAGNER, demeurant à L-7264 Helmsange, 3A, rue des Romains

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 9 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 3 décembre 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 20 février 2025.

Ils ont été informés par bulletin du 11 février 2025 de la composition du Tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 20 février 2025.

I. Les faits et la procédure

En date du 15 février 2019, Georges Antoine Léon Nicolas WAGNER (ci-après « Georges WAGNER ») a signé un compromis de vente par l'intermédiaire de l'agence immobilière FD Immobilier SARL (REMAX SELECT) (ci-après « REMAX ») pour la vente de sa maison sise à L-6231 Bech, 15, op den Aessen. Ce compromis prévoit le paiement d'une commission de 6% au profit de REMAX, payable par le vendeur.

Par acte notarié du 18 avril 2019, Georges WAGNER a vendu sa maison susmentionnée au prix de 1.100.000 euros.

Par exploit d'huissier du 27 février 2024, Antonio DO CARMO RODRIGO a fait donner assignation à Georges WAGNER de comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

II. Les prétentions et moyens des parties

A. Antonio DO CARMO RODRIGO

Aux termes de son assignation du 27 février 2024 et de ses conclusions en réplique notifiées en date du 16 octobre 2024, Antonio DO CARMO RODRIGO demande au Tribunal :

- d'ordonner à Maître LORANG de justifier qu'elle a effectivement mandat d'occuper pour Georges WAGNER,
- condamner Georges WAGNER à lui payer le montant de 35.000 euros, au titre de l'accord du 26 octobre 2018, majoré des intérêts légaux à partir de la date de l'acte notarié de vente du 18 avril 2019, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- condamner Georges WAGNER à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- condamner Georges WAGNER à payer tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- débouter Georges WAGNER de toutes ses demandes reconventionnelles.

A l'appui de sa demande en condamnation, Antonio DO CARMO RODRIGO se base sur les articles 1134 et suivants du Code civil. Il fait valoir qu'il a conclu avec le défendeur une convention dénommée « *accord d'une commission à l'apporteur d'affaire Monsieur DO CARMO Rodrigo Antonio* » en date du 26 octobre 2018 (ci-après « l'accord »). Il indique que cet accord prévoit le paiement d'une commission de 5% du montant net vendeur de l'acte de vente de la maison de Georges WAGNER suivant la signature de l'acte notarié pour l'aide qu'il apporte à Georges WAGNER dans la mise en relation pour la vente de sa maison. Selon lui, il aurait fourni à Georges WAGNER une aide décisive dans le cadre de la vente de sa maison en lui présentant l'agent Bardia ALLAMI de l'agence immobilière REMAX. Par la vente du 18 avril 2019, il estime que la condition suspensive prévue par l'accord s'est réalisée et que Georges WAGNER lui redoit par conséquent 55.000 euros, dont 20.000 euros auraient déjà été payés de sorte que le solde restant dû serait de 35.000 euros. Il précise que Georges WAGNER lui aurait remis les 20.000 euros en espèces, en plusieurs fois, dans des enveloppes remises en main propre dans le café tenu par Antonio DO CARMO RODRIGO à Helmsange.

B. Georges WAGNER

Aux termes de ses conclusions en réponse notifiées en date du 17 septembre 2024 et de ses conclusions en duplique notifiées en date du 6 novembre 2024, Georges WAGNER demande au Tribunal de débouter Antonio DO CARMO RODRIGO de toutes ses demandes et à titre reconventionnel :

- de condamner Antonio DO CARMO RODRIGO à lui payer le montant de 1.170 euros, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, correspondant au remboursement des frais et honoraires d'avocat,
- de condamner Antonio DO CARMO RODRIGO à une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 3.000 euros,
- de condamner Antonio DO CARMO RODRIGO à une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros,
- de condamner Antonio DO CARMO RODRIGO aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Georges WAGNER soutient qu'il n'a aucun souvenir d'avoir signé l'accord du 26 octobre 2018 invoqué par le demandeur à l'appui de sa demande. Il explique qu'à l'époque des faits, il aurait été particulièrement vulnérable après le décès de son épouse. Antonio DO CARMO RODRIGO lui aurait seulement présenté l'agent immobilier Bardia ALLAMI ; la vente de la maison aurait été réalisée par le seul intermédiaire de cet agent qui aurait trouvé les acquéreurs et qui aurait touché une commission de 6% HTVA en contrepartie de son intervention. Georges WAGNER conteste par ailleurs avoir versé un acompte de 20.000 euros à Antonio DO CARMO RODRIGO en exécution de l'accord dont ce dernier se prévaut.

Il donne en outre à considérer qu'à l'aune de la législation actuelle, et plus particulièrement de la loi du 26 juillet 2023 relative à l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales, Antonio DO CARMO RODRIGO qui exploiterait un débit de boissons, ne remplirait pas les conditions légales pour être apporteur d'affaires.

Pour conclure, il soutient que pour pouvoir prétendre à la commission prévue par l'accord dont Antonio DO CARMO RODRIGO se prévaut, ce dernier aurait dû, en tout état de cause, faire des démarches concrètes, effectives et sérieuses pour aboutir à la vente de la maison. Or, en l'espèce, Antonio DO CARMO RODRIGO n'aurait à aucun moment prouvé avoir exécuté son obligation contractuelle visant à apporter à Georges WAGNER une aide effective dans le cadre de la vente de sa maison, notamment en recherchant un acheteur potentiel.

En l'espèce, le demandeur tenterait juste de profiter de sa vulnérabilité en réclamant le paiement d'une somme sans aucune contrepartie. Il y aurait dès lors lieu, non seulement, de le débouter de sa demande, mais également, de le condamner au paiement de dommages et intérêts du chef des frais d'avocat qu'il a dû exposer par sa faute ainsi qu'à une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

III. Les motifs de la décision

A. Quant au mandat de Maître LORANG

Georges WAGNER ayant avancé dans le cadre de sa défense qu'il était particulièrement vulnérable à l'époque des faits, Antonio DO CARMO RODRIGO a mis en doute son aptitude à donner valablement mandat à un avocat pour occuper dans le cadre de la présente procédure. Dans ce contexte, il a invité Maître LORANG à justifier de son mandat.

Le Tribunal rappelle, conformément aux conclusions de Georges WAGNER, que l'avocat est, en principe, cru sur parole lorsqu'il déclare avoir reçu mandat de se présenter pour défendre les intérêts de son mandant.

En l'espèce, la simple circonstance que Georges WAGNER a fait état d'une certaine vulnérabilité à l'époque des faits litigieux, n'est pas de nature à remettre en question la présomption simple dont bénéficie Maître LORANG d'avoir reçu mandat pour se constituer pour le défendeur dans la présente affaire.

B. Quant à la demande en condamnation au paiement de 35.000 euros

La convention dénommée « *accord d'une commission à l'apporteur d'affaire Monsieur DO CARMO Rodrigo Antonio* » datée du 26 octobre 2018 et portant la signature des deux parties est libellée comme suit :

« *Objet : accord d'une commission à l'apporteur d'affaire Monsieur DO CARMO Rodrigo Antonio.*

Monsieur,

Je soussigné Monsieur Georges WAGNER, résident au 15, op den Aessen à Bech, m'engage à effectuer un paiement équivalent à ...5... % du montant net vendeur de la vente de ma maison à Bech, après le passage à l'acte notarié.

Ce paiement sera versé à Monsieur DO CARMO Rodrigo Antonio pour l'aide qui m'apporte dans la mise en relation pour la vente de ma maison sis 15 op den Aessen, L- 6231 Bech (n° de cadastre 127/3336).

Fait à Bech, le 26/10/2018 ».

Antonio DO CARMO RODRIGO estime avoir exécuté son obligation contractuelle conformément à l'accord exposé ci-dessus en ayant présenté l'agent Bardia ALLAMI de l'agence REMAX à Georges WAGNER. L'agent Bardia ALLAMI ayant trouvé les acquéreurs qui ont acheté la maison de Georges WAGNER, la partie demanderesse considère qu'elle peut prétendre à un montant correspondant à 5% du prix net vendeur de la maison. Grâce à cette mise en

relation, Georges WAGNER aurait en effet vendu sa maison à un prix « très satisfaisant ».

Antonio DO CARMO RODRIGO verse une attestation de l'agent Bardia ALLAMI qui confirme que la présentation avec Georges WAGNER a été faite par le biais d'Antonio DO CARMO RODRIGO. Ce dernier atteste par ailleurs que Georges WAGNER se serait engagé, en sa présence, à donner à Antonio DO CARMO RODRIGO un « certain montant en pourcentage » pour l'avoir mis en relation avec l'agent immobilier.

Le demandeur produit une seconde attestation testimoniale rédigée par sa compagne. Celle-ci atteste qu'elle aurait été présente dans le café à Helmsange, où Georges WAGNER aurait, à quatre reprises, remis en main propre d'Antonio DO CARMO RODRIGO des enveloppes contenant 5.000 euros. Le demandeur estime que le paiement de cet acompte établirait que Georges WAGNER avait conscience de son engagement et qu'il avait d'ailleurs commencé à exécuter son obligation.

Sans contester l'existence de l'accord en lui-même ni sa signature en bas de page, Georges WAGNER soutient n'avoir aucun souvenir d'avoir signé ce document, dès lors qu'il se trouvait dans un état vulnérable après le décès de son épouse. Il conteste cependant avoir d'ores et déjà versé un montant de 20.000 euros à Antonio DO CARMO RODRIGO en exécution de l'accord litigieux.

Il est par ailleurs d'avis qu'Antonio DO CARMO RODRIGO ne saurait valablement prétendre lui avoir apporté une aide au sens de cet accord. En effet, le terme « aide » employé dans l'accord ferait nécessairement référence à une aide concrète, effective et sérieuse dans le cadre de la vente de sa maison. Il considère qu'une aide effective selon l'accord aurait été de trouver un véritable acquéreur pour sa maison. Or, en l'espèce, Antonio DO CARMO RODRIGO se serait borné à lui présenter l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel la vente a finalement été réalisée. D'ailleurs, en contrepartie de son intervention, l'agent immobilier aurait perçu une commission de 6% du prix de vente.

Georges WAGNER critique les attestations versées par la partie demanderesse. Il indique que Bardia ALLAMI atteste qu'au moment de leur rendez-vous du 5 novembre 2018, il a conseillé à Antonio DO CARMO RODRIGO de mettre par écrit leur accord convenu oralement à cette date. Cela laisserait entendre que l'accord n'était pas encore conclu en date du 5 novembre 2018, alors que le document produit par Antonio DO CARMO RODRIGO à l'appui de sa demande est pourtant daté au 26 octobre 2018. Georges WAGNER en conclut que soit l'accord aurait été antidaté, soit l'attestation de Bardia ALLAMI devrait être appréciée avec circonspection.

Quant à l'attestation de la compagne de la partie demanderesse, Liliana Maria VILELA FIGUEIREDO, Georges WAGNER fait valoir que ses déclarations ne sont pas précises et qu'elles sont contradictoires. En effet, elle indiquerait, d'une part, que Georges WAGNER venait au café de Helmsange, pour remettre à Antonio DO CARMO RODRIGO des enveloppes contenant 5.000 euros et, d'autre part, que lorsqu'il apportait les enveloppes, Georges WAGNER et Antonio DO CARMO RODRIGO se mettaient à l'écart, de sorte qu'elle aurait été dans l'impossibilité de savoir ce dont il s'agissait précisément.

Le Tribunal constate que les deux parties sont en désaccord sur l'interprétation qu'il convient de donner à la stipulation du contrat et spécialement sur la signification de « *l'aide* » apportée dans la « *mise en relation* » pour la vente de la maison de Georges WAGNER.

Selon l'article 1156 du Code civil, il y a lieu de rechercher dans les conventions la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes.

Le juge du fond a d'ailleurs un pouvoir souverain pour apprécier, par voie d'interprétation, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour déterminer l'intention commune des parties. (Cass., 17 mars 1960, Pas.18, p.62)

En l'espèce, au vu des éléments du dossier, aucune pièce versée par les parties ne permet de remettre en doute la capacité de Georges WAGNER lors de la signature du contrat du 26 octobre 2018, de sorte que le Tribunal retient que le contrat est valable selon les conditions de validité conformément à l'article 1108 du Code civil.

Il convient de noter que l'accord du 26 octobre 2018 ne précise pas quelle aide Antonio DO CARMO RODRIGO est supposé apporter à Georges WAGNER.

Il appartient ainsi au Tribunal d'interpréter la clause et de rechercher son sens.

En l'espèce, le Tribunal considère que les termes de l'accord litigieux sont à interpréter en ce sens qu'Antonio DO CARMO RODRIGO était censé trouver un acquéreur pour la maison de Georges WAGNER afin de toucher 5% net vendeur du prix de vente et qu'il ne pouvait pas se limiter à présenter un agent immobilier à Georges WAGNER. Or, il ressort de l'attestation testimoniale de l'agent immobilier Bardia ALLAMI que la partie demanderesse a en l'occurrence uniquement fait la présentation entre l'agent Bardia ALLAMI et Georges WAGNER. Il est constant en cause que c'est l'agence REMAX qui a obtenu une commission après avoir effectivement trouvé les nouveaux acquéreurs à la suite d'un mandat exclusif donné par Georges WAGNER.

Une telle interprétation est en adéquation avec l'ampleur de la commission de 5% du prix net vendeur stipulée qui paraît totalement disproportionnée par rapport à la simple démarche de présenter un agent immobilier.

Il s'y ajoute que cette interprétation est conforme à la chronologie des faits. En effet, aucun élément du dossier ne permettant de retenir que l'accord a été antidaté, le Tribunal retient, à la lecture de l'attestation de Bardia ALLAMI, que Georges WAGNER a d'abord conclu l'accord du 26 octobre 2018 afin qu'Antonio DO CARMO RODRIGO lui trouve un acquéreur pour sa maison avant de donner un mandat exclusif à l'agent Bardia ALLAMI aux mêmes fins. Antonio DO CARMO RODRIGO ne saurait dès lors valablement faire plaider qu'il résulterait de la chronologie des faits que l'aide visée dans l'accord consistait uniquement à mettre Georges WAGNER en relation avec un agent immobilier.

En ce qui concerne la deuxième attestation testimoniale de la partie demanderesse, celle-ci s'avère imprécise. En effet, Liliana Maria VILELA FIGUEIREDO n'indique aucunement à quel titre les enveloppes auraient été remises de sorte que cette attestation n'est pas de nature à établir un début d'exécution dans le chef de Georges WAGNER.

Il suit des considérations qui précèdent que la demande d'Antonio DO CARMO RODRIGO en condamnation au paiement de 35.000 euros n'est pas fondée et qu'elle doit partant être rejetée.

C. Quant aux demandes reconventionnelles de Georges WAGNER

1. Les frais et honoraires d'avocat

La jurisprudence admet qu'une partie à un litige peut réclamer, indépendamment des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, des dommages et intérêts, sur base de la responsabilité civile de droit commun, du chef des frais et honoraires d'avocat qu'elle a été obligée d'exposer dans le cadre du litige par la faute de son adversaire. Il appartient dès lors à la partie qui réclame les dommages et intérêts de prouver que les conditions de la responsabilité civile à savoir, la faute, le dommage et le lien de causalité sont remplies.

En l'espèce, Georges WAGNER ne verse cependant aucune pièce de nature à prouver l'existence des notes de frais et honoraires de son mandataire et leur paiement.

Il s'ensuit qu'il reste en défaut de prouver l'existence et l'ampleur de son préjudice, de sorte que sa demande doit partant d'emblée être déclarée non fondée.

2. L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.* »

Le seul fait d'avoir exercé à tort une action en justice ne saurait constituer un abus de droit puisque l'exercice d'une action en justice est libre. Pour commettre un abus de droit, une partie doit abuser de ce droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit. Il est de principe que l'exercice d'une action en justice dégénère en faute uniquement quand elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

En l'espèce, Georges WAGNER reste en défaut d'établir qu'Antonio DO CARMO RODRIGO aurait agi avec une volonté de nuire ou avec une légèreté blâmable.

En effet, en présence d'un accord signé par Georges WAGNER, il ne saurait être retenu qu'Antonio DO CARMO RODRIGO a commis un abus de droit en agissant en justice.

La demande en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire n'est donc pas fondée et doit être rejetée.

3. L'indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît 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* ».

En l'espèce, il serait inéquitable de laisser à la charge de Georges WAGNER l'intégralité des sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens. Il y a partant lieu de faire droit à sa demande reconventionnelle en son principe.

Eu égard aux éléments d'appréciation dont dispose le Tribunal, il y a lieu de fixer ex aequo et bono le montant de cette indemnité à 1.500 euros.

En revanche, et eu égard à l'issue du litige, Antonio DO CARMO RODRIGO doit être débouté de sa demande en paiement d'une telle indemnité, la condition d'iniquité, posée à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, n'étant pas établie dans son chef.

D. Les 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner Antonio DO CARMO RODRIGO, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit du mandataire de Georges WAGNER, 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 en la forme,

déclare non fondée la demande d'Antonio DO CARMO RODRIGO en paiement d'un montant de 35.000 euros et en déboute,

déclare non fondée la demande d'Antonio DO CARMO RODRIGO au paiement d'une indemnité de procédure et en déboute,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de Georges Antoine Léon Nicolas WAGNER en paiement de dommages et intérêts du chef de frais et honoraires d'avocat et en déboute,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de Georges Antoine Léon Nicolas WAGNER en paiement de dommages et intérêts du chef de procédure abusive et vexatoire et en déboute,

déclare fondée la demande de Georges Antoine Léon Nicolas WAGNER en paiement d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 1.500 euros,

condamne Antonio DO CARMO RODRIGO à payer à Georges Antoine Léon Nicolas WAGNER le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne Antonio DO CARMO RODRIGO aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lydie LORANG qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.