Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2026TALCH25/00135

Audience publique du jeudi, vingt-six février deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2024-10274 du rôle

Composition :

Tania CARDOSO, Vice-présidente ;
Geraldine HEIN, juge-déléguée ;
Serge BERNARD, juge-délégué ;
Ken BERENS, greffier.

E n t r e :

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

demanderesse, aux termes de l'acte de l'huissier de justice Alec MEYER de Luxembourg en date du 13 novembre 2024,

comparant par Maître Danielle WAGNER, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

défenderesse, aux fins du prédit acte MEYER du 13 novembre 2024,

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l :

Faits et rétroactes

Un contrat a été conclu en date du 29 septembre 2004 (ci-après le « Contrat ») entre la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après « SOCIETE3.) ») et la société anonyme SOCIETE2.) SA, anciennement SOCIETE2.) SA, aux termes duquel cette dernière était mandatée pour rechercher des acquéreurs pour un terrain sis au Parc d'activité ADRESSE3.) (ci-après le « Terrain »).

En décembre 2004, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL a présenté à SOCIETE3.) un acquéreur potentiel pour le Terrain, à savoir la société de droit allemand SOCIETE4.) AG (ci-après « SOCIETE4.) »). Plus précisément, SOCIETE1.) a adressé à SOCIETE3.), en date du 7 décembre 2004, un courrier faisant état de l'intérêt manifesté par SOCIETE4.) pour acquérir le Terrain et l'informant d'une visite des lieux avec SOCIETE4.) prévue le 8 décembre 2004.

En date du 10 février 2005, un protocole d'accord a été conclu entre SOCIETE3.), SOCIETE2.) et SOCIETE1.) aux termes duquel SOCIETE2.) a accepté, en cas de vente du Terrain à SOCIETE4.), de rétrocéder 50% de ses honoraires perçus au titre du Contrat à SOCIETE1.) (ci-après le « Protocole »).

Par courrier du 18 mai 2007, le Contrat a été résilié par SOCIETE3.) avec effet au 29 septembre 2007.

Par courrier du 9 octobre 2014, à la suite de la découverte de travaux de construction sur le Terrain, SOCIETE2.) a demandé à SOCIETE3.) de lui communiquer les modalités de la vente qui aurait été conclue.

Par courrier recommandé du 21 octobre 2014, envoyé par l'intermédiaire de son mandataire, SOCIETE3.) a contesté l'existence d'une vente du Terrain à SOCIETE4.).

En date du 29 octobre 2015, SOCIETE2.) a, au titre du Contrat, émis une facture à SOCIETE3.) pour un montant de 799.437,60 EUR.

Un jugement du 6 juillet 2016, confirmé par un arrêt de la Cour d'appel du 13 décembre 2017, a condamné SOCIETE3.) à payer à SOCIETE2.) les honoraires réclamés au titre de cette facture.

A la suite de cette décision, SOCIETE2.) a, par virement du 14 février 2018, rétrocédé une commission de 395.154,85 EUR à SOCIETE1.).

Par arrêt du 24 janvier 2017, la Cour de cassation a cassé le prédit arrêt du 13 décembre 2017 et, par arrêt du 24 juin 2021, la Cour d'appel a déclaré non fondée la demande en paiement d'honoraires d'SOCIETE2.).

En conséquence, SOCIETE2.) a fait assigner SOCIETE1.) en date du 23 août 2022 en vue du remboursement de la commission versée. Un jugement du 15 mars 2023,

confirmé par un arrêt de la Cour d'appel du 12 juin 2024, a condamné SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 395.154,85 EUR sur base de la répétition de l'indu.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2024, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

La clôture de l'instruction a été ordonnée en date du 16 octobre 2025 par le juge de la mise en état et l'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 26 janvier 2026.

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 11 septembre 2025, **SOCIETE1.)** sollicite à voir :

à titre principal,

- condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.), à titre de dommages et intérêts sur base contractuelle, la somme de 399.718,- EUR, sinon tout autre montant même supérieur à fixer *ex aequo bono* par le tribunal ou à dires d'expert, avec les intérêts de retard tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »), à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, sinon avec les intérêts légaux ;

à titre subsidiaire,

- condamner SOCIETE2.) à payer à ERMITAGE, à titre de dommages et intérêts sur base délictuelle, la somme de 399.718,- EUR, avec les intérêts légaux, à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

en tout état de cause,

- condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 9.657,98 EUR, à titre de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés ;

- débouter SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts ;

- condamner SOCIETE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 10.000,- EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

- condamner SOCIETE2.) aux frais et dépens, avec distraction au profit de Maître Danielle Wagner.

En réponse au moyen d'irrecevabilité soulevé par SOCIETE2.) et tiré d'une prétendue prescription de la présente action, SOCIETE1.) fait valoir qu'SOCIETE2.) lui a

demandé le 10 janvier 2018, sans formuler de réserves, d'émettre une facture d'honoraires relative à la vente du Terrain par SOCIETE3.), de sorte que SOCIETE1.) ne pouvait avoir connaissance d'une quelconque faute dans le chef d'SOCIETE2.) et que par conséquent le délai de prescription de dix ans n'avait pas couru.

En outre, la faute de non-présentation d'un acquéreur par SOCIETE2.) n'aurait jamais été soulevée par SOCIETE1.). Concernant la non-viabilisation du Terrain, SOCIETE1.) rappelle qu'elle a rempli sa mission de trouver un acquéreur pour le Terrain alors que c'est bien SOCIETE4.) qui a fini par l'acheter. Ainsi, il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir trouvé le bon acquéreur. SOCIETE1.) souligne enfin que les fautes contractuelles visées dans son action en responsabilité sont celles dénoncées par SOCIETE3.) et notamment la non-exécution par SOCIETE2.) de ses obligations contractuelles au titre de l'article 4.1 du Contrat.

Le moyen d'SOCIETE2.) relatif au délai de prescription de dix ans serait ainsi à rejeter.

A titre principal, au soutien de sa demande en dommages et intérêts se fondant sur les articles 1134 et suivants ainsi que les articles 1142 et suivants du Code civil, SOCIETE1.) soutient que la responsabilité contractuelle d'SOCIETE2.) est engagée alors que sa faute contractuelle serait consacrée à travers l'arrêt de la Cour d'appel du 24 juin 2021. Plus précisément, cette décision aurait autorité de la chose jugée et retiendrait la violation par SOCIETE2.) de ses obligations découlant de l'article 4.1. du Contrat. SOCIETE1.) en déduit qu'SOCIETE2.) n'a pas non plus exécuté le Protocole de bonne foi.

Elle estime que, si SOCIETE2.) avait exécuté ses obligations au titre du Contrat, cette dernière aurait reçu ses honoraires de sorte que SOCIETE1.) aurait pu conserver la moitié de ces honoraires lui revenant au titre du Protocole. SOCIETE2.) ne saurait faire peser sur SOCIETE1.) les conséquences de sa propre inexécution contractuelle, alors que SOCIETE1.) aurait, pour sa part, pleinement exécuté les obligations contractuelles qui lui incombaient en mettant en relation SOCIETE4.), acheteur final du Terrain, et SOCIETE3.).

La responsabilité d'SOCIETE2.) sur base contractuelle se justifierait au regard du Protocole, qui serait en relation avec le Contrat. SOCIETE1.) conclut que la faute d'SOCIETE2.), résultant de l'arrêt de la Cour d'appel du 24 juin 2021, est en lien de causalité direct avec le dommage qu'elle a subi du fait du remboursement des honoraires qu'elle avait perçus dans le cadre de sa relation contractuelle avec SOCIETE2.). Pour démontrer une faute dans le chef d'SOCIETE2.), SOCIETE1.) souligne encore que la Cour d'appel a dans son arrêt du 12 juin 2024 relevé que la « faute du solvens » peut « donner lieu à des dommages et intérêts dans le cadre d'une demande en responsabilité ».

A titre subsidiaire, au soutien de sa demande de dommages et intérêts se fondant sur les articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que sur la jurisprudence luxembourgeoise retenant l'uniformité des fautes contractuelle et délictuelle, SOCIETE1.) fait valoir que la responsabilité délictuelle d'SOCIETE2.) est engagée étant donné que le manquement contractuel d'SOCIETE2.), retenu dans l'arrêt de la Cour d'appel du 24 juin 2021, a eu pour conséquence qu'elle n'a pas pu obtenir sa commission alors qu'elle avait rempli sa mission. SOCIETE1.) précise que, du fait de cette faute

contractuelle, la demande en paiement d'honoraires introduite par SOCIETE2.) a été déclarée non fondée par l'arrêt précité et qu'elle a, par conséquent, été condamnée, par arrêt de la Cour d'appel du 12 juin 2024, à rembourser à SOCIETE2.) la partie des honoraires qui lui avait été initialement rétrocédée.

Au soutien de sa demande de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, qu'elle fonde sur les articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que sur la jurisprudence y afférente, notamment un arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012, SOCIETE1.) avance que ces frais s'inscrivent dans le préjudice subi par elle du fait de l'attitude fautive d'SOCIETE2.).

Pour s'opposer à la demande reconventionnelle en dommages et intérêts formulée par SOCIETE2.), SOCIETE1.) renvoie également à l'attitude fautive d'SOCIETE2.).

Aux termes de ses dernières conclusions notifiées le 11 septembre 2025, **SOCIETE2.)** sollicite à voir :

- à titre principal, déclarer irrecevable la demande de dommages et intérêts d'un montant de 399.718,- EUR TTC formulée par SOCIETE1.) ;

- à titre subsidiaire, rejeter la demande de dommages et intérêts d'un montant de 399.718,- EUR TTC formulée par SOCIETE1.) ;

- à titre encore plus subsidiaire, prononcer un partage de responsabilité entre SOCIETE2.) et ERMITAGE à hauteur de 90% pour SOCIETE1.) et 10% pour SOCIETE2.), ou, à défaut, selon toute autre proportion ;

- en tout état de cause, rejeter l'ensemble des autres prétentions de SOCIETE1.) ;

- reconventionnellement, condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 7.762,95 EUR à titre de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés ;

- condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE2.) la somme de 3.000,- EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- en cas de condamnation d'SOCIETE2.) assortie de l'exécution provisoire, ordonner à SOCIETE1.) de fournir caution ;

- condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens, sinon instaurer un partage favorable à SOCIETE2.), avec distraction au profit de Maître Mario Di Stefano.

A titre principal, au soutien de sa fin non-recevoir se fondant sur l'article 189 du Code de commerce et l'application qui en est faite, SOCIETE2.) invoque la prescription commerciale de la demande introduite par SOCIETE1.), en précisant que les parties sont toutes les deux commerçantes et que l'obligation litigieuse est née à l'occasion de leur commerce.

Ce seraient les faits constitutifs de la prétendue faute contractuelle commise par SOCIETE2.) dans le Contrat qui constitueraient le fait générateur du droit d'agir de

SOCIETE1.) à partir duquel il conviendrait de calculer le délai de prescription. Les faits reprochés par SOCIETE1.) à SOCIETE2.) seraient d'une part la non-présentation de SOCIETE4.) à SOCIETE3.), voire l'inexécution à l'égard de SOCIETE4.) des démarches visées à l'article 4.1 du Contrat, et d'autre part la non-viabilisation du Terrain.

A ce titre, SOCIETE2.) expose tout d'abord que la non-présentation de SOCIETE4.), voire l'inexécution à l'égard de cette dernière des démarches visées à l'article 4.1 du Contrat retenue dans l'arrêt de la Cour d'appel du 24 juin 2021, étaient connues de SOCIETE1.) au plus tard en décembre 2004, et à tout le moins lors de la signature du Protocole le 10 février 2005. A cette époque, SOCIETE1.) aurait en effet déjà elle-même présenté SOCIETE4.) à SOCIETE3.), effectué une visite des lieux avec SOCIETE4.) et mené des discussions avec cette dernière à l'insu d'SOCIETE2.). De ce fait, elle aurait pertinemment eu connaissance de l'absence de réalisation de ces démarches par SOCIETE2.).

Ensuite, SOCIETE2.) invoque que SOCIETE1.) savait, depuis le 10 février 2005 au plus tard, qu'SOCIETE2.) n'avait aucune obligation d'effectuer des démarches en vue de la vente du Terrain dans un état viabilisé. Ceci résulterait également de l'arrêt de la Cour d'appel du 24 juin 2021, lequel ne lui reprocherait d'ailleurs aucunement la non-viabilisation du Terrain. SOCIETE2.) observe encore que SOCIETE1.) aurait dû savoir, depuis la mise en relation avec SOCIETE3.) en décembre 2004, que SOCIETE4.) n'était qu'à la recherche d'un projet achevé et non pas de terrains non-viabilisés.

Les faits susmentionnés étant intervenus depuis plus de dix ans à compter de l'assignation du 13 novembre 2024, SOCIETE2.) conclut qu'ils ne sauraient fonder l'action en responsabilité de SOCIETE1.).

Subsidiairement, pour s'opposer à la demande de dommages et intérêts de SOCIETE1.) sur base contractuelle, SOCIETE2.) se prévaut en premier lieu de l'absence de toute responsabilité contractuelle dans son chef.

A cet égard, elle souligne qu'aucune décision de justice n'est intervenue sur ce point. En effet, l'arrêt de la Cour d'appel du 24 juin 2021 ne saurait être interprété comme consacrant une faute contractuelle à son encontre, la Cour d'appel n'ayant pas eu à se prononcer sur sa responsabilité, mais uniquement sur l'accomplissement des conditions ouvrant droit à sa rémunération.

La question d'une éventuelle responsabilité d'SOCIETE2.) n'aurait pas davantage été tranchée par l'arrêt de la Cour d'appel du 12 juin 2024. La référence à une « faute du *solvens* » dans ce dernier arrêt ne constituerait qu'une mention abstraite d'un principe juridique, sans qu'il puisse en être déduit l'existence d'une faute contractuelle retenue à son égard.

SOCIETE2.) souligne ensuite l'absence de toute faute dans son chef, que ce soit en lien avec le Contrat ou avec le Protocole.

Elle explique qu'aux termes du Contrat, elle devait accomplir les démarches nécessaires pour trouver un acquéreur, mais que l'absence de résultat ne constituait

pas une faute dans son chef. Ainsi, le fait de ne pas identifier un acquéreur ne traduirait pas un manquement contractuel, mais relèverait uniquement l'absence de réalisation d'une condition contractuelle ouvrant droit au paiement des honoraires.
Cette analyse serait d'ailleurs confirmée par l'existence d'une clause de rémunération dans le Contrat prévoyant que les honoraires d'SOCIETE2.) sont dus, même sans intervention de cette dernière, à partir du moment où la vente du Terrain survient pendant la durée du Contrat.

SOCIETE2.) avance, ensuite, qu'elle n'avait ni l'obligation spécifique de présenter SOCIETE4.) à SOCIETE3.), ni celle d'accomplir des démarches quelconques à l'égard de SOCIETE4.). La Cour d'appel aurait ainsi, dans son arrêt du 24 juin 2021, considéré qu'SOCIETE2.) ne pouvait prétendre au paiement d'honoraires dès lors qu'elle n'avait pas présenté SOCIETE4.) à SOCIETE3.), sans pour autant considérer que cette absence de présentation constituait une faute contractuelle.

SOCIETE2.) rappelle également que les démarches prévues à l'article 4.1. du Contrat avaient déjà été accomplies, à son insu, par SOCIETE1.), de sorte que le non-accomplissement de ces démarches par SOCIETE2.) ne pourrait en aucun cas constituer une faute dans son chef.

Enfin, SOCIETE2.) conclut que le Contrat a été résilié le 18 mai 2007 avec préavis, et non pas pour faute, et qu'elle ne pouvait plus avoir d'obligation après cette date.

Concernant l'absence de faute commise dans le cadre du Protocole, SOCIETE2.) souligne que l'unique obligation prévue à sa charge était la rétrocession de 50 % des honoraires à SOCIETE1.) en cas de vente du Terrain à SOCIETE4.). Elle donne par ailleurs à considérer que, si SOCIETE1.) avait souhaité mettre d'autres obligations à charge d'SOCIETE2.), il lui aurait appartenu de les négocier avant la signature du Protocole.

Pour s'opposer aux intérêts de retard réclamés à titre principal, SOCIETE2.) souligne que SOCIETE1.) ne demande pas l'exécution d'un contrat, mais agit en responsabilité, de sorte qu'elle ne peut pas se baser sur la Loi de 2004 s'appliquant aux transactions commerciales.
Toujours à titre subsidiaire, pour s'opposer à la demande de dommages et intérêts de SOCIETE1.) sur base délictuelle, SOCIETE2.) invoque l'absence de responsabilité délictuelle dans son chef et renvoie, à cet égard, à ses développements relatifs à l'absence de toute faute contractuelle.

A titre plus subsidiaire, au soutien de sa demande tendant à un partage de responsabilité, SOCIETE2.) considère que SOCIETE1.) a commis une faute ayant contribué à la réalisation de son propre dommage. Plus précisément, SOCIETE1.) n'aurait ni accompli, de son côté, les démarches nécessaires pour ouvrir droit à la rémunération, ni attiré l'attention d'SOCIETE2.) sur la nécessité de les effectuer.

SOCIETE2.) conclut que, du fait de cette absence de diligences et du manque de réactivité, SOCIETE1.) n'a pas adopté un comportement normalement prudent et diligent attendu d'un professionnel de l'immobilier. La négligence de SOCIETE1.) aurait ainsi interrompu le lien causal direct entre la faute reprochée à SOCIETE2.) et

le dommage allégué, sinon contribué à hauteur de 90%, ou selon toute autre proportion, au non-paiement de la commission litigieuse.

Pour s'opposer à la demande de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat de SOCIETE1.), SOCIETE2.) soutient qu'elle n'a non seulement commis aucune faute, mais qu'en plus SOCIETE1.) ne fournit aucune preuve du préjudice invoqué.

Au soutien de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, se fondant sur la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, SOCIETE2.) affirme que les conditions pour engager la responsabilité de SOCIETE1.) sont remplies alors qu'elle a introduit une assignation infondée, l'obligeant ainsi à engager des frais d'avocat afin de faire valoir ses droits en justice.

Motifs de la décision

Les demandes principale et reconventionnelle qui ont été introduites dans les forme et délai de la loi sont recevables en la pure forme.

I. Sur la demande principale

1. Sur la recevabilité de la demande

Aux termes de l'article 189 du Code de commerce, « *les obligations nées à l'occasion de leur commerce entre commerçants ou entre commerçants et non-commerçants se prescrivent par dix ans si elles ne sont pas soumises à des prescriptions plus courtes* ».

L'article 189 du Code de commerce est d'application générale et s'applique à toutes les obligations, qu'il s'agisse d'actions en responsabilité contractuelle ou d'actions tendant à engager la responsabilité délictuelle.

En l'espèce, il est constant que SOCIETE1.) et SOCIETE2.), sociétés commerciales, ont la qualité de commerçant et que l'obligation litigieuse est née à l'occasion de leur commerce.

Le point de départ du délai de prescription (comme la prescription elle-même) est un fait juridique, dans le sens d'événement auquel la loi attache des conséquences juridiques non voulues par les intéressés. La preuve des faits juridiques est libre (Cour d'appel, 29 avril 2009, n° 32166 du rôle).

Il appartient à la partie qui invoque les dispositions de l'article 189 du Code de commerce d'établir la prescription invoquée conformément aux dispositions de l'article 1315 alinéa 2 du Code civil, partant également le point de départ du délai de prescription s'il est contesté (Cour d'appel, 29 avril 2009, n° 32166 du rôle ; TAL, 27 mai 2016, n°161784 du rôle).

La prescription de l'article 189 du Code de commerce éteignant moins l'obligation elle-même que la faculté d'en demander la sanction en justice, le point de départ du délai

de cette prescription décennale est le jour où l'obligation peut être mise à exécution par une action en justice (Cour d'appel, 23 novembre 2005, n° 29355 du rôle ainsi que la doctrine y citée ; HOUIN (R.), La prescription décennale des obligations commerciales, RTD comm. 1949 p.3 ; Encyclopédie Dalloz, Droit commercial, V° Prescription n° 34 et 35 ; PLANIOL et RIPERT, Obligations ; T. VII Prescription extinctive n° 1352).

S'agissant d'une action en responsabilité, le point de départ du délai se situe au jour où le fait dommageable causé par un manquement allégué d'une obligation s'est révélé à la partie demanderesse, de sorte que le délai court à partir du jour où l'obligation peut être mise à exécution par une action en justice, en l'occurrence à partir du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer (Cour d'appel, 17 mai 2018, n° 43863 du rôle).

La prescription d'une action en responsabilité ne court donc qu'à compter de la réalisation du dommage ou à compter de la date à laquelle il est révélé à la victime si celle-ci établit qu'elle n'en avait pas eu précédemment connaissance (Répertoire de droit civil, Dalloz, v° Prescription extinctive (version février 2016), n° 236), et non à partir de la commission de la faute.

Si le créancier n'a pas connaissance des conditions de son droit, il faut déterminer s'il les a ignorées sans faute ou s'il les a ignorées avec faute de sa part. S'il a ignoré sans faute, le point de départ doit être retardé au jour de la connaissance de la dernière condition du droit. S'il a ignoré fautivement, le point de départ doit être fixé au jour où il aurait dû connaître les conditions de son droit (Jurisclasseur, Civil Code, Art. 2228 à 2232, Fasc. unique : Prescription extinctive, Mode de calcul, n°14).

En l'espèce, il appartient à SOCIETE2.) de rapporter la preuve du point de départ de la prescription invoquée. Ce point de départ se situe, selon elle, à la date de la faute contractuelle qui lui est reprochée par SOCIETE1.).

En application des enseignements cités ci-dessus, il y a lieu de conclure que le point de départ de la prescription décennale se situe au moment où SOCIETE1.) a eu, ou aurait dû avoir, connaissance de l'existence du préjudice qu'elle invoque, à savoir la non-perception de sa commission d'honoraires au titre du Protocole. C'est à partir de ce moment, et non à compter de la date des manquements contractuels reprochés à SOCIETE2.) au titre du Contrat, qu'elle aurait été en mesure d'agir judiciairement afin de mettre en cause la responsabilité d'SOCIETE2.)

L'argumentation d'SOCIETE2.), selon laquelle l'exécution anticipée par SOCIETE1.) des démarches incombant à SOCIETE2.) au titre du Contrat l'aurait dispensée de les accomplir et aurait ainsi permis à SOCIETE1.) d'identifier, au plus tard en décembre 2004, sinon le 10 février 2005 lors de la signature du Protocole, d'éventuels manquements imputables à SOCIETE2.), doit ainsi être écartée comme inopérante, celle-ci étant sans incidence sur la détermination du point de départ du délai de prescription dans le cadre d'une action en responsabilité.

En effet, les démarches en question ont été effectuées par SOCIETE1.) avant la signature du Protocole et, partant, à un moment où cette dernière n'avait pas encore connaissance de l'existence même du Contrat. SOCIETE1.) ne pouvait donc, en

l'absence de toute information relative aux obligations contractuelles pesant sur SOCIETE2.), être réputée avoir eu connaissance, dès décembre 2004, de faits dommageables susceptibles d'être rattachés à une inexécution de celles-ci.

En outre, il convient de relever que le Protocole ne prévoit aucune obligation à la charge d'SOCIETE2.) d'informer SOCIETE1.) des démarches entreprises en vue de la vente du Terrain à SOCIETE4.). De même, il n'en résulte aucune obligation pour SOCIETE1.) de se tenir informée de sa propre initiative de la gestion, par SOCIETE2.), de sa relation avec SOCIETE4.), ni de l'état d'avancement de la vente du Terrain à SOCIETE4.). SOCIETE1.) a ainsi, même après la signature du Protocole en date du 10 février 2005, pu ignorer sans faute les conditions de son droit.

Le tribunal constate, au regard, d'une part, de la demande formulée le 10 janvier 2018 par SOCIETE2.) à l'attention de SOCIETE1.) tendant à l'émission d'une facture d'un montant de 399.718,80 EUR avec le libellé « Refacturation de 50 % des honoraires d'agence suite à la vente du terrain situé à ADRESSE3.) lieu-dit « ADRESSE3.) » par SOCIETE5.) (suivant le protocole d'accord du 10.02.2005) », et, d'autre part, du paiement de cette facture en date du 14 février 2018, qu'aucun dommage ne s'était révélé à SOCIETE1.) à cette date.

Dans la mesure où SOCIETE1.) n'était pas partie à l'instance ayant abouti à l'arrêt de la Cour d'appel du 24 juin 2021, lequel a déclaré non fondée la demande en paiement d'honoraires formulée par SOCIETE2.) à l'encontre d'SOCIETE3.), elle n'aurait pas davantage pu avoir connaissance, à cette date, des conditions d'exercice de son droit.

Le tribunal conclut qu'un dommage ne s'est révélé à SOCIETE1.) qu'au moment de sa condamnation, par le jugement du 15 mars 2023, à rembourser à SOCIETE2.) la commission perçue de 395.154,85 EUR sur base de la répétition de l'indu.

Il ne résulte d'aucun élément objectif du dossier que SOCIETE1.) ait eu, ou aurait dû avoir, connaissance, avant le 15 mars 2023 du fait que la circonstance conditionnant la rétrocession d'honoraires par SOCIETE2.) au titre du Protocole faisait défaut, et que le paiement de sa commission intervenu le 14 février 2018 était, partant, indu.

Le point de départ de la prescription décennale découlant de l'article 189 du Code de commerce doit dès lors être placé au 15 mars 2023.

Cette date se situe moins de dix ans avant l'introduction de la présente instance par exploit d'huissier de justice du 13 novembre 2024.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) à l'encontre d'SOCIETE2.) est à déclarer recevable.

2. <u>Sur le fond de la demande</u>

SOCIETE1.) fonde sa demande de dommages et intérêts à titre principal sur la responsabilité contractuelle et à titre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle d'SOCIETE2.).

Le tribunal rappelle que, suivant l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ». L'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui 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* ».
Au vu de ces principes directeurs qui régissent la charge de la preuve, il incombe à ERMITAGE de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

a. <u>Sur la demande de dommages et intérêts sur base contractuelle</u>

Pour que la responsabilité contractuelle soit engagée, il est nécessaire que le dommage subi par la victime trouve son origine dans une relation contractuelle, ce qui implique l'existence d'un contrat liant la victime au responsable.

A ce titre, le tribunal rappelle que les groupes de contrats correspondent à la situation dans laquelle deux ou plusieurs contrats sont liés entre eux, soit que les uns s'appuient sur les autres, qu'ils se succèdent, soit encore qu'ils s'adossent les uns aux autres, qu'il existe entre eux d'étroits liens de connexité et que chaque contrat s'insère dans un ensemble de relations contractuelles plus complexe, en sorte que les événements affectant l'un peuvent produire un effet sur les autres. L'effet relatif des contrats imposé par l'article 1165 du Code civil conduit à considérer que l'action en responsabilité entre parties non contractantes est de nature délictuelle, sauf en matière de contrats avec transmission du droit de propriété (vente, garantie décennale) sur un bien donné, hypothèses dans lesquelles s'appliquent les principes de la responsabilité contractuelle (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, Pasicrisie 2014, n° 495-497 ainsi que les décisions y citées).

Le créancier final, dépourvu de la qualité d'ayant cause du contractant intermédiaire, reste un tiers quelconque à l'égard du débiteur initial, bien qu'il soit directement intéressé à l'exécution et lésé par l'inexécution (Dalloz, Répertoire de droit civil, Responsabilité contractuelle, Qualification de l'obligation, H. Boucard, n°221).

En l'espèce, SOCIETE1.) base son argumentation sur deux contrats différents. D'une part sur le Contrat, à savoir un contrat d'entreprise qui a été conclu entre SOCIETE3.) et SOCIETE2.), et d'autre part sur le Protocole, à savoir une convention de rétrocession d'honoraires conclue entre SOCIETE3.), SOCIETE2.) et SOCIETE1.).

SOCIETE1.) entend se prévaloir d'une faute contractuelle qui aurait été commise par SOCIETE2.) dans le cadre du Contrat. Toutefois, il convient de relever que SOCIETE1.) n'y est pas partie, de sorte que, du fait de l'effet relatif des contrats, elle ne saurait l'invoquer pour réclamer des dommages et intérêts sur base de la responsabilité contractuelle.

Ce constat n'est pas ébranlé par les moyens soulevés par SOCIETE1.) concernant la relation entre le Contrat et le Protocole. En effet, si ces deux contrats sont bien liés entre eux, il ne s'agit pas d'un groupe de contrats emportant transmission de droit de propriété.

Partant, la responsabilité d'SOCIETE2.) pour une faute contractuelle qui aurait été commise au titre du Contrat doit être recherchée sur la base délictuelle, de sorte que les articles 1134 et suivants ainsi que 1142 et suivants du Code civil, sur lesquels SOCIETE1.) fonde sa demande, ne sont pas applicables en l'occurrence.

SOCIETE1.) invoque encore une violation du principe de bonne foi imputable à SOCIETE2.) dans le cadre de l'exécution du Protocole.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions doivent être exécutées de bonne foi.

L'exigence de bonne foi prévue à l'article 1134 alinéa 3 du Code civil impose à chaque contractant de se comporter de manière loyale, correcte ou honnête vis-à-vis de son ou de ses partenaires, conformément à la confiance qu'on a pu susciter chez lui au moment de la conclusion du contrat (Pascal Ancel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois – Approche comparative, Editions Larcier, n°110).

L'obligation de loyauté impose aux parties de garantir l'une envers l'autre une collaboration qui permette au contrat de produire son plein effet (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n°510).

En l'espèce, force est de constater que les reproches dirigés à l'encontre d'SOCIETE2.) laissent d'être prouvés. Au contraire, il résulte des pièces versées au dossier que SOCIETE1.) a manifesté un désintéressement total quant au sort des négociations menées avec SOCIETE4.) en vue de la vente du Terrain, et ce depuis la signature du Protocole en février 2005 jusqu'à la reprise de contact initiée par SOCIETE2.) en janvier 2018, soit pendant une période de treize ans.

Pour autant, et loin de corroborer l'existence d'un comportement contraire au principe de bonne foi, le tribunal relève qu'SOCIETE2.), après avoir obtenu gain de cause par un arrêt de la Cour d'appel du 13 décembre 2017, a spontanément sollicité, par courriel du 10 janvier 2018, l'émission d'une facture par SOCIETE1.) d'un montant de 399.718,80 EUR et portant le libellé « Refacturation de 50 % des honoraires d'agence suite à la vente du terrain situé à ADRESSE3.) lieu-dit « ADRESSE3.) » par SOCIETE5.) (suivant le protocole d'accord du 10.02.2005) ». Il ressort également des pièces produites que cette facture a été réglée par SOCIETE2.) par un virement du 14 février 2018.

L'existence d'une faute contractuelle dans le chef d'SOCIETE2.) au titre du Protocole n'est dès lors pas établie par SOCIETE1.).

Par conséquent, la demande de dommages et intérêts de SOCIETE1.) est à rejeter sur le fondement de la responsabilité contractuelle.

b. <u>Sur la demande de dommages et intérêts sur base délictuelle</u>

SOCIETE1.), en tant que tiers au Contrat, recherche à titre subsidiaire la responsabilité délictuelle d'SOCIETE2.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code

civil, en se prévalant d'un prétendu manquement contractuel commis par SOCIETE2.) à l'égard d'SOCIETE3.) dans le cadre du Contrat.

L'article 1382 du Code civil dispose que « *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 prévoit que « Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence* ».

La mise en cause de la responsabilité délictuelle sur le fondement de ces dispositions requière la réunion des trois conditions cumulatives, à savoir la faute, le dommage et le lien de causalité directe entre la faute et le dommage.

Après une longue période d'incertitude, la Cour de cassation française a retenu en 2006 qu'« un tiers à un contrat peut invoquer sur le fondement de la responsabilité délictuelle, un manquement contractuel dès lors que ce manquement lui a causé un dommage » (Cass. 6 octobre 2006 n° 05-13255). L'unicité de la faute délictuelle et d'un manquement contractuel était ainsi affirmée (JurisClasseur Responsabilité civile et Assurances, op. cit. n° 26).

Cette solution a été reprise par la jurisprudence luxembourgeoise.

Il appartient à SOCIETE1.) d'établir qu'SOCIETE2.) a violé une obligation contractuelle envers SOCIETE3.) et qu'elle a, elle-même, subi un préjudice direct du fait de la faute commise par SOCIETE2.), constituant à son égard une faute délictuelle.

Autrement dit, afin d'engager la responsabilité délictuelle d'SOCIETE2.), il appartient en premier lieu à SOCIETE1.) de rapporter la preuve d'une faute contractuelle commise par SOCIETE2.) lors de l'exécution du Contrat.

En l'espèce, SOCIETE1.) fait exposer qu'une telle faute contractuelle aurait été retenue par la Cour d'appel dans son arrêt du 24 juin 2021.

Or, SOCIETE2.) soulève à bon droit que la Cour d'appel, dans cet arrêt, n'a pas tranché la question d'une éventuelle responsabilité contractuelle d'SOCIETE2.) à l'égard d'SOCIETE3.), mais était uniquement amenée à examiner le bien-fondé du droit aux honoraires invoqué par SOCIETE2.).

Le tribunal constate que, pour déterminer si la vente du Terrain à SOCIETE4.) devait entraîner le versement d'honoraires à SOCIETE2.), la Cour d'appel s'est limitée à analyser si SOCIETE2.) avait effectivement exécuté, à l'égard de SOCIETE4.), les obligations qui lui incombaient en vertu de l'article 4.1. du Contrat. En d'autres termes, la Cour d'appel a uniquement vérifié si les conditions ouvrant droit au paiement des honoraires par SOCIETE3.) à SOCIETE2.) étaient remplies dans le cadre de la vente litigieuse. Il ne ressort aucunement de cet arrêt, contrairement à ce que soutient ERMITAGE, que la Cour d'appel ait retenu l'existence d'une faute dans le chef d'SOCIETE2.).

La Cour d'appel retient dans son arrêt du 24 juin 2021 que « l'acquéreur potentiel, qui a en fin de compte acquis les parts sociales de la société propriétaire des terrains, n'a pas été mis en contact avec le vendeur par la société anonyme SOCIETE2.). Il en découle que l'obligation essentielle conditionnant le droit au paiement des honoraires n'a pas été exécutée par la société anonyme SOCIETE2.). ». Elle ajoute encore « qu'il est démontré que la société anonyme SOCIETE2.) n'a pas exécuté les obligations contractuelles découlant à sa charge de l'article 4, point 1 de la convention du 29 septembre 2004 et qu'elle ne peut partant pas prétendre au paiement des honoraires stipulés dans ce contrat. ».

Il convient de relever qu'il ne résulte pas de cet arrêt que l'absence de mise en relation, par SOCIETE2.), de SOCIETE4.) avec SOCIETE3.) constitue une faute génératrice de responsabilité. L'arrêt se limite à consacrer que cette démarche, non accomplie par SOCIETE2.) elle-même, constituait une condition essentielle à l'ouverture du droit au paiement des honoraires en lien avec la vente du Terrain à SOCIETE4.).

Cette conclusion n'est pas mise à néant par les moyens invoqués par SOCIETE1.).

En effet, aucune obligation spécifique à l'égard de SOCIETE4.) ne découlant du Contrat, SOCIETE1.) ne saurait soutenir que l'absence de démarches accomplies par SOCIETE2.) envers SOCIETE4.) traduirait une inexécution fautive dudit contrat. Le tribunal relève par ailleurs qu'il ne ressort nullement du Contrat qu'SOCIETE2.) aurait été tenue de trouver un acquéreur pour le Terrain durant la période contractuelle la liant à SOCIETE3.). Dès lors, le fait de ne pas avoir accompli les démarches prévues à l'article 4.1. du Contrat à l'égard de SOCIETE4.), voire de ne pas l'avoir apporté comme acquéreur, ne saurait constituer une violation du Contrat.

Il ne suffit pas, pour SOCIETE1.), d'établir l'absence de droit à rémunération d'SOCIETE2.) pour conclure à l'existence d'une faute contractuelle dans le chef de cette dernière lui ayant causé un dommage.

Le tribunal relève ensuite que, dans son arrêt du 12 juin 2024, la Cour d'appel n'était pas davantage appelée à se prononcer sur l'existence d'une responsabilité contractuelle d'SOCIETE2.). L'affirmation selon laquelle la « faute du *solvens* ne le prive pas de son droit à répétition » mais « pourra tout au plus donner lieu à des dommages et intérêts dans le cadre d'une demande en responsabilité, demande dont n'est toutefois pas saisie la Cour » doit dès lors être comprise comme une simple référence à une règle de droit, et non comme une décision caractérisant une faute imputable à SOCIETE2.).

Il convient dès lors de conclure que l'existence d'une faute contractuelle dans le chef d'SOCIETE2.) envers SOCIETE3.) n'est pas établie à suffisance par SOCIETE1.).

SOCIETE1.) n'invoque d'ailleurs aucun moyen quant à une faute délictuelle dans le chef d'SOCIETE2.).

Dans ces conditions, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande de dommages et intérêts basée sur la responsabilité délictuelle.

II. Sur les demandes de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocats exposés par SOCIETE1.) et SOCIETE2.)

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 (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; Cour d'appel, 9ème Chambre, 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

La circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (Cour d'appel, 17 février 2016, n° 41704 du rôle).

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.

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 (Cour d'appel, 14 février 2024, n° CAL-2023-00109 du rôle).

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 (Cour d'appel, 22 décembre 2015, n° 59/715 du rôle).

La demande à ce titre 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 de l'action judiciaire, puisse être qualifiée d'abusive ou anormale (TAL, 7 mai 2021, nos 180576 et 183099 du rôle).

Le simple fait que la partie adverse succombe dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires

d'avocat supportés. Il a été jugé que les demandes respectives des parties dans le cadre de leurs relations contractuelles étaient source de discussions juridiques et ont dû être fixées par décision judiciaire au fond (Cour d'appel, 4 juillet 2024, n° CAL-2023-00895 et Cour d'appel, 15 juillet 2024, n° CAL-2023-00557 du rôle).

En l'espèce, le tribunal constate que SOCIETE1.) reste en défaut de démontrer une faute dans le chef d'SOCIETE2.) en lien avec son préjudice allégué. SOCIETE2.) reste pareillement en défaut de démontrer une faute dans le chef de SOCIETE1.) en lien avec son préjudice allégué.

A défaut de faute dûment établie, ni la responsabilité d'SOCIETE2.), ni celle de SOCIETE1.) ne saurait être engagée.

Par conséquent, il y a lieu de débouter SOCIETE1.) de sa demande en dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

De même, la demande reconventionnelle d'SOCIETE2.) au titre des frais et honoraires d'avocat exposés est également à rejeter.

III. Sur les demandes accessoires

1. Sur les demandes au titre des indemnités de procédure

En application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166). Dans tous les cas, le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à ces condamnations.

En l'espèce, l'équité commande de ne pas laisser à la charge d'SOCIETE2.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'elle a dû exposer afin de faire valoir ses droits en justice.

Eu égard aux éléments d'appréciation à la disposition du tribunal, celui-ci évalue *ex aequo et bono* les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 2.000,- EUR et condamne SOCIETE1.) à payer cette somme, au titre de l'indemnité de procédure, à SOCIETE2.).

Eu égard à l'issue du litige, SOCIETE1.) est à débouter de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Sur l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile « *les tribunaux d'arrondissement siégeant en matière commerciale pourront ordonner l'exécution provisoire de leurs jugements, nonobstant l'appel, et sans caution, lorsqu'il y aura titre*

non attaqué, ou condamnation précédente dont il n'y aura pas d'appel : dans les autres cas, l'exécution provisoire n'aura lieu qu'à la charge de donner caution, ou de justifier de solvabilité suffisante ».

En application du même article, les jugements rendus en matière commerciale sont, de plein droit, exécutoires par provision, sans que l'exécution provisoire doive être prononcée. Si le tribunal n'a cependant pas dispensé de la production d'une caution ou de la preuve d'une solvabilité suffisante, le jugement n'est exécutoire que si une caution est fournie.

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données.

3. Sur les frais et dépens

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

SOCIETE1.), succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Mario Di Stefano, qui affirme en avoir fait l'avance, conformément aux dispositions de l'article 242 du même code.

Par ces motifs :

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingt-cinquième chambre, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

rejette le moyen tiré de la prescription, partant,

déclare la demande principale recevable ;

la **dit** non fondée, partant en **déboute** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

dit non fondées les demandes respectives tendant à l'allocation de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat exposés, partant les **rejette** ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, partant la **rejette** ;

dit partiellement fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence du montant de 2.000,- EUR, partant,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA la somme de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Mario Di Stefano qui affirme en avoir fait l'avance.