

Jugement commercial n°2019TALCH06/00398

Audience publique du jeudi, vingt-huit mars deux mille dix-neuf.

Numéro TAL-2018-04835 du rôle

Composition :

Nadine WALCH, vice-présidente ;
Laurent LUCAS, juge ;
Jackie MORES, juge ;
Elia DUARTE, greffière.

Entre :

1) la société à responsabilité limitée **TRADE IMMO SARL**, établie et ayant son siège social à L-5337 Moutfort, 6, LehOicht, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 162734, représentée par ses deux gérants actuellement en fonctions ;

2) Monsieur **A**), demeurant à L-(...),

3) Madame **B**), demeurant à L-(...),

parties demandresses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, en date du 11 juillet 2018,

parties défenderesses sur reconvention, comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SIRENIS SA**, établie et ayant son siège social à L-1468 Luxembourg, 16, rue Erasme, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 114234, représentée par son administrateur actuellement en fonctions ;

partie défenderesse aux termes du prédit exploit Guy ENGEL de Luxembourg du 11 juillet 2018,

partie demandresse par reconvention, comparant par la société en commandite simple CLIFFORD CHANCE, établie et ayant son siège social à L-1330 Luxembourg, 10, boulevard

Grande-Duchesse Charlotte, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 185112, représentée aux fins de la présente par Maître Albert MORO, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Faits

Le 23 mars 2016, la société anonyme SIRENIS SA (ci-après « SIRENIS ») a signé un contrat de prêt avec la société à responsabilité limitée TRADE IMMO SARL (ci-après « TRADE IMMO »). Aux termes de l'article I. a) de ce contrat « *le prêteur [SIRENIS] accorde à l'emprunteur [TRADE IMMO], qui accepte, un prêt d'un montant global de cinq cent mille euros (...)* ».

L'article I. b) du même contrat stipule que « *l'intérêt est fixé au montant forfaitaire de cent mille euros pour la durée d'un an. Sans préjudice des autres recours du prêteur, tous les montants échus et exigibles de l'emprunteur en vertu de ce contrat qui ne seront pas remboursés au prêteur à la date prévue, seront soumis à un intérêt de retard conventionnel de deux point dix pour cent (2,10%) par mois, à compter du jour de l'échéance, chaque mois entamé étant intégralement comptabilisé* ».

Aux termes de l'article I. d) du contrat de prêt, « *la durée du prêt sera de un (1) an, prenant cours le jour du transfert du montant principal prévu au point a) sur le compte de l'emprunteur* ».

B) et **A)** ont co-signé le contrat de prêt en apposant chacun la mention manuscrite « *bon pour caution solidaire et indivisible* ».

SIRENIS a versé le 28 mars 2017 le montant de 500.000,- EUR à TRADE IMMO.

Par deux contrats du 23 mars 2016, intitulés « *CAUTION* », **B)** et **A)** se sont engagés à rembourser à SIRENIS « *toutes sommes redues par l'emprunteur [TRADE IMMO] au titre du prredit contrat de prêt [contrat de prêt du 23 mars 2016], que l'emprunteur resterait en défaut de payer au prêteur et ce endéans le mois à partir de la date à laquelle ces sommes seront dues* ».

Par contrat intitulé « *avenant au contrat de prêt du 23 mars 2016* » du 11 mai 2017 (ci-après « *l'avenant* »), SIRENIS et TRADE IMMO ont convenu de prolonger la durée du prêt du 23 mars 2016 d'un an « *prenant cours le 24 mars 2017, pour se terminer le 23 mars 2018* ».

L'article I. a) de l'avenant dispose que « *l'intérêt initial pour la période allant du 23 mars 2016 au 23 mars 2017 d'un montant forfaitaire de cent mille euros (100.000,- EUR) sera à régler par l'emprunteur au prêter au plus tard le 13 mai 2017. Les parties ont convenu que l'emprunteur indemniserà le prêteur pour le report de la date de paiement de l'intérêt forfaitaire à hauteur de quatre mille euros (4.000,- EUR). Ce montant indemnitaire sera à régler par l'emprunteur sur le compte bancaire du prêteur au plus tard le 13 mai 2017.*

En sus, pour la période de prolongation de la durée du prêt, allant du 23 mars 2017 au 23 mars 2018, l'intérêt conventionnel sur le montant principal est fixé à vingt-cinq pour cent (25%) bruts par an ».

Aux termes de l'article I. b) de l'avenant « l'intérêt sera payable trimestriellement, aux échéances suivantes : 23 juin 2017, 23 septembre 2017, 23 décembre 2017 et 23 mars 2018.

Sans préjudice des autres recours du prêteur, tous les montants échus et exigibles de l'emprunteur en vertu de ce contrat qui ne seront pas remboursés au prêteur à la date prévue, seront soumis à un intérêt de retard conventionnel supplémentaire de deux virgule dix pour cent (2,10%) par mois, à compter du jour de l'échéance, chaque mois entamé étant intégralement comptabilisé ».

B) et A) ont co-signé l'avenant en apposant chacun la mention manuscrite « *bon pour caution solidaire et indivisible* ».

TRADE IMMO et SIRENIS ont encore signé le 23 mars 2016 un contrat intitulé « contrat d'apporteur d'affaires » (ci-après « contrat d'apporteur ») dont le préambule dispose que « *par l'intervention de l'apporteur [SIRENIS], les immeubles immédiatement contigus sis aux numéros (...) ont pu être acquis par le bénéficiaire [TRADE IMMO], en date du 16 mars 2016 par actes notariés dressés par le notaire Urbain THOLL de Mersch.*

Le bénéficiaire peut désormais entamer le développement d'un projet immobilier de construction d'une résidence sur les terrains (...) ».

L'article 1 du contrat d'apporteur dispose qu'en « *contrepartie de l'apport de ces vendeurs et dans la mesure où lesdits vendeurs ont souscrit les ventes notariées avec le bénéficiaire, l'apporteur facture au bénéficiaire un montant fixe forfaitaire hors TVA de deux cent vingt-cinq mille euros (225.000,- EUR) au titre de sa commission d'apporteur d'affaires.*

Le bénéficiaire reconnaît par la signature de la présente convention l'intervention de l'apporteur sans laquelle les acquisitions notariées n'auraient pas été possibles, sans autre besoin pour l'apporteur de devoir l'établir ».

Aux termes de son article 2 « *les parties conviennent d'un commun accord que le paiement de la rétribution de l'apporteur interviendra à la date du 25 mars 2017, au plus tard.*

Tout retard du paiement de la rétribution emportera de plein droit à compter de la date d'exigibilité du montant inscrit dans l'alinéa qui précède, un taux d'intérêt conventionnel de dix pour cent (10%) par mois de retard, chaque mois entamé étant comptabilisé en totalité.

En sus, et indépendamment des intérêts moratoires prévus à l'alinéa qui précède, et à défaut de paiement de la totalité de la rétribution fixée à l'article 1 dans le délai convenu, les parties conviennent que le bénéficiaire sera redevable de la somme forfaitaire de vingt-deux mille cinq cent euros (22.500,- EUR) à titre de clause pénale ».

Procédure

Par exploit d'huissier du 11 juillet 2018, TRADE IMMO, **B)** et **A)** ont assigné SIRENIS à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro TAL-2018-04835.

L'ordonnance de clôture de l'instruction a été prononcée le 6 février 2019.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 6 mars 2019.

Prétentions et moyens des parties

TRADE IMMO, **B)** et **A)** demandent l'annulation du contrat de prêt, de l'avenant, du contrat d'apporteur, ainsi que de la refacturation des frais d'avocat de SIRENIS à TRADE IMMO. Elles demandent encore d'ordonner les restitutions réciproques et la compensation entre les créances des parties. TRADE IMMO sollicite également la condamnation de SIRENIS au remboursement du montant de 14.733,52 EUR correspondant aux frais et honoraires de Maître David YURTMANN, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, les parties demanderesses sollicitent la nullité partielle du contrat de prêt et la réduction de leurs engagements y relatifs au montant de 500.000,- EUR avec les intérêts au taux légal depuis le 23 mars 2017, date de l'échéance du remboursement, jusqu'à solde.

TRADE IMMO, **B)** et **A)** demandent finalement la condamnation de SIRENIS à payer à chacun d'eux le montant de 1.500,- EUR à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat engagés, sur base de la responsabilité délictuelle, sinon une indemnité de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance, et ils sollicitent l'exécution provisoire du présent jugement sans caution.

Les parties demanderesses concluent à la nullité totale, sinon partielle du contrat de prêt et de l'avenant, au motif que le prêt serait assorti d'un taux usuraire, « *laquelle rémunération est assortie de surcroît d'une clause pénale à valoir sur le capital et les intérêts, qui s'apparente à une escroquerie, alors que TRADE IMMO se trouvait dans une situation financière particulièrement délicate, et ne pouvait obtenir à court terme de prêt de la part d'un établissement bancaire* ».

Elles arguent que le contrat d'apporteur serait dépourvu d'un objet réel et d'une cause dans le chef de TRADE IMMO, étant donné que SIRENIS n'aurait jamais « *apporté* » les immeubles sis aux numéros (...), ces immeubles ayant déjà été acquis par TRADE IMMO en 2015. Cette acquisition préalable résulterait d'une facture du 12 octobre 2015 émise par la société à responsabilité limitée IMMOBILIERE GLESENER SARL (ci-après «*IMMOBILIERE GLESENER*»). Le contrat d'apporteur camouflerait en réalité une rémunération supplémentaire du prêt accordé par SIRENIS.

TRADE IMMO soutient que seule SIRENIS aurait bénéficié des prestations de Maître David YURTMANN, de sorte que leur refacturation par SIRENIS serait sans cause et il aurait lieu de condamner SIRENIS au paiement du montant de 14.733,52 EUR sur base de la répétition de l'indu.

B) et A) concluent à la nullité de leurs cautionnements en raison de la nullité des contrats principaux dont ils seraient l'accessoire.

À titre subsidiaire, **B) et A)** font valoir que les cautionnements ne sauraient être valables pour ne pas avoir respecté les dispositions de l'article 1326 du Code civil, au motif que « *leur engagement n'est pas repris de manière définie, en lettre et en chiffre et manuscritement* ».

TRADE IMMO, **B) et A)** sollicitent à titre subsidiaire la réduction des engagements de TRADE IMMO découlant du contrat de prêt, au motif qu'ils seraient excessifs. Ils invoquent à cet effet les articles 1134 et 1907-1 du Code civil. Ils font encore valoir que « *les clauses d'intérêt sur intérêt ne sauraient avoir un quelconque effet puisque les règles de l'anatocisme issues du Code civil l'excluent* ».

Ils font encore valoir que « *par application de l'article 1226 et les articles suivants du Code civil, le juge peut réduire les clauses pénales manifestement illicites ou excessives, sur base de l'appréciation des faits* ».

SIRENIS réplique que les parties demanderesses ne saurait solliciter la nullité du contrat de prêt au motif que les taux y retenus seraient usuraires. Elle conteste encore que les conditions d'application de l'article 1907-1 du Code civil soient remplies en l'espèce. Les parties demanderesses auraient l'habitude de signer des contrats de financement stipulant des taux d'intérêts conventionnels dépassant les 20%, de sorte que SIRENIS n'aurait pas abusé d'une éventuelle gêne, légèreté ou inexpérience dans le chef des parties demanderesses. TRADE IMMO aurait payé le 24 mai 2017 le montant de 80.000,- EUR et le 27 juin 2017, le montant de 31.250,- EUR. Ces paiements précèderaient l'assignation en justice du 11 juillet 2018 de plus d'un an, de sorte que leur réduction sur base de l'article 1907-1 du Code civil ne serait plus possible.

SIRENIS soutient que **B) et A)** auraient signé les cautionnements en leur qualité de gérants de TRADE IMMO, de sorte que les cautionnements seraient commerciaux et que l'article 1326 du Code civil ne leur serait pas applicable.

Le contrat d'apporteur aurait un objet, à savoir l'obligation de payer à charge de TRADE IMMO. Il aurait pour cause l'intervention de SIRENIS, qui aurait permis d'acquérir les immeubles sis à (...). En tout état de cause, même si le contrat d'apporteur avait servi à constituer une rémunération supplémentaire du prêt accordé par SIRENIS, il serait néanmoins « *subjectivement* » causé et donc valable.

En ce qui concerne la demande en remboursement du montant de 14.733,52 EUR, SIRENIS donne à considérer que TRADE IMMO ne rapporte que la preuve d'avoir payé le montant de 10.350,60 EUR sur base d'une facture du 27 juin 2016. TRADE IMMO serait à débouter de sa demande en remboursement sur base de la répétition de l'indu, au motif qu'elle s'était engagée, dans le cadre du contrat d'apporteur, à prendre à sa charge les frais et honoraires d'avocat en question. De plus, TRADE IMMO aurait payé la facture du 27 juillet 2016 sans protester, ce qui prouverait l'existence d'un tel accord en application de l'article 109 du Code de commerce.

SIRENIS s'oppose encore à la demande adverse en paiement du montant de 4.500,- EUR à titre de frais et honoraires d'avocat engagés, au motif que les parties demanderesses ne justifieraient pas en quoi les conditions d'une responsabilité délictuelle de SIRENIS seraient réunies.

SIRENIS demande la condamnation solidaire de TRADE IMMO, de **B)** et de **A)** au paiement du montant de 701.750,- EUR avec les intérêts de retard conventionnels au taux de 2,10 % par mois à partir du 27 octobre 2018, jusqu'à solde. Elle demande encore, en application de l'article 1154 du Code civil, la capitalisation des intérêts dus au moment de la notification de ses conclusions en date du 26 octobre 2018, d'ordonner qu'ils portent à leur tour des intérêts, et de dire que les intérêts dus seront ensuite capitalisés tous les ans à la date du 26 octobre.

SIRENIS explique que le montant de 701.750,- EUR se compose comme suit :

- le montant de 20.000,- EUR à titre de solde impayé de l'intérêt forfaitaire à hauteur de 100.000,- EUR en application du contrat de prêt ;
- le montant de 4.000,- EUR en application de l'avenant ;
- le montant de 93.750,- EUR à titre du solde impayé de l'intérêt convenu dans l'avenant ;
- le montant de 500.000,- EUR à titre de remboursement du montant principal du prêt ;
- le montant de 84.000,- EUR à titre d'intérêts de retard conventionnels de 2,10% par mois sur le montant de 500.000,- EUR.

SIRENIS demande encore la condamnation solidaire de TRADE IMMO, de **B)** et de **A)** au paiement du montant de 23.403,46 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat exposés par SIRENIS, sur base de l'article V paragraphe 3 du contrat de prêt.

SIRENIS sollicite finalement la condamnation solidaire, sinon in solidum sinon chacun pour le tout, de TRADE IMMO, de **B)** et de **A)** au paiement d'une indemnité de 5.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, affirmant en avoir fait l'avance.

Motifs de la décision

I) Quant à la demande principale

a) Quant au contrat de prêt

Les parties demandresses concluent à l'annulation totale, sinon partielle du contrat de prêt, au motif que « *l'engagement de TRADE IMMO à rémunérer SIRENIS pour le prêt (contrat initial et avenant) est assortie d'un taux usuraire, laquelle rémunération est assortie de surcroît d'une clause pénale à valoir sur le capital et les intérêts, qui s'apparente à une escroquerie, alors que TRADE IMMO se trouvait dans une situation financière particulièrement délicate, et ne pouvait obtenir à court terme de prêt de la part d'un établissement bancaire* ».

Si le juge peut réduire sous certaines conditions un taux d'intérêt conventionnel sur base de l'article 1907-1 du Code civil, ainsi qu'une clause pénale sur base de l'article 1152 du même code, il n'existe cependant aucune disposition légale lui permettant d'ordonner l'annulation, même partielle de telles dispositions. Les parties demanderessees sont dès lors à débouter de ce chef de leur demande.

Les parties demanderessees sollicitent à titre subsidiaire la réduction de leurs engagements découlant du contrat de prêt.

A cette fin, elles citent de prime abord l'article 1134 du Code civil. Si aux termes de cet article, les conventions légalement formées doivent être exécutées de bonne foi, il ne prévoit néanmoins aucune possibilité de réduction d'obligations conventionnelles, de sorte qu'il ne saurait servir de base à leur demande.

Les parties demanderessees invoquent ensuite les dispositions de l'article 1907-1 du Code civil et donnent à considérer que *« de surcroît, par applications de l'article 1226 et les articles suivants du Code civil, le juge peut réduire les clauses pénales manifestement illicites ou excessives, sur base de l'appréciation des faits »*. Elles soutiennent que SIRENIS aurait profité de l'état de dépendance financière de TRADE IMMO *« pour obtenir son engagement à payer des taux de rémunération d'emprunt respectivement d'obligation et pénalités bien supérieurs à ce qu'il est admissible »*.

Au vu de ce qui précède, les parties demanderessees sollicitent indistinctement la réduction de taux prétendument usuraires et de clauses pénales prétendument excessives sans qu'il ne ressorte de leur assignation quelles dispositions du contrat du prêt ou de l'avenant seraient relatives audits taux, voire audits clauses pénales.

En tout état de cause, même à admettre qu'il était clairement déterminable sur quelles base légale elles demandent la réduction de quelle obligation contractuelle, leur demande serait de toute manière à rejeter, à défaut de prouver, voire d'alléguer en quoi les conditions d'application des articles légaux respectifs étaient remplies.

Aux termes de l'article 1907-1, alinéa 1^{er}, du Code civil : *« Sans préjudice de l'application des dispositions protectrices des incapables ou relatives à la validité des conventions, si, en abusant sciemment de la gêne, de la légèreté ou de l'inexpérience de l'emprunteur, le prêteur s'est fait promettre, pour lui-même ou pour autrui, un intérêt ou d'autres avantages excédant manifestement l'intérêt normal compte tenu de la couverture des risques du prêt, le juge, sur la demande de l'emprunteur, réduit ses obligations au remboursement du capital prêté et au paiement de l'intérêt légal »*.

Il résulte de la lecture de l'article en question que, pour que la stipulation d'un taux d'intérêt puisse être privée d'effet par le tribunal, deux conditions doivent être réunies cumulativement : abus de la faiblesse de l'emprunteur par le prêteur et excès manifeste dans le taux d'intérêts (voir Cour d'appel, 21 décembre 2017, n°44082 du rôle).

Il résulte entre autres des pièces versées en cause que TRADE IMMO et ses deux gérants, **B**) et **A**), négocient et signent régulièrement des contrats commerciaux, dont notamment des certificats d'obligations retenant des intérêts au taux annuel de 25 %, de sorte qu'elles ne sont point novices en la matière. De plus, il n'est en l'occurrence pas établi que les parties demanderessees se sont trouvées lors de la conclusion du contrat de prêt, dans un

état de gêne, de légèreté ou d'inexpérience. Elles sont dès lors à débouter de leur demande sur cette base.

C'est en application de l'article 1152 du Code civil, et non sur bases des articles invoqués par les parties demanderesse, que le juge peut modérer « *une peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive* ». Or, à défaut de prouver, voire d'alléguer en quoi les dispositions contractuelles du contrat de prêt seraient manifestement excessives, leur demande en réduction sur cette base est également à rejeter.

b) Quant aux cautionnements

B) et **A)** concluent à la nullité de leurs cautionnements en raison de la nullité des contrats principaux dont ils sont l'accessoire.

A défaut d'annulation du contrat de prêt et de l'avenant, ce moyen ne saurait aboutir.

A titre subsidiaire, **B)** et **A)** font valoir que les conditions de l'article 1326 du Code civil ne seraient pas remplies.

Le cautionnement, considéré comme étant en principe un acte civil, revêt cependant un caractère commercial lorsque la caution trouve dans l'opération un intérêt personnel de nature patrimoniale, sans qu'il soit nécessaire qu'elle participe directement ou indirectement aux résultats du commerce du débiteur.

Il est généralement admis que le cautionnement donné en garantie des engagements d'une société par ses dirigeants est, en raison de leur intérêt personnel à l'acte, un engagement de nature commerciale, même si ceux-ci n'ont pas la qualité de commerçant.

En l'espèce, il est constant en cause que **B)** et **A)** étaient gérants de TRADE IMMO au moment de leur engagement en tant que cautions, de sorte qu'il y a lieu de retenir, qu'ils avaient un intérêt personnel dans le l'opération garantie et que leurs cautionnements sont à qualifier d'actes commerciaux. L'article 1326 du Code civil n'est dès lors pas applicable aux cautionnements de **B)** et de **A)** (voir Cour d'appel, 25 avril 2012, n^{os} 35434, 35881 et 36100 du rôle).

Au vu de ce qui précède, les cautionnements de **B)** et de **A)** ont été valablement conclus, de sorte que leur demande en annulation de ces derniers est à rejeter.

c) Quant au contrat d'apporteur

Les parties demanderesse arguent que le contrat d'apporteur serait nul pour être dépourvu d'un objet réel ainsi que d'une cause dans le chef de TRADE IMMO.

Selon l'article 1108 du Code civil, la validité d'une convention est subordonnée à l'existence d'un objet certain qui forme la matière de l'engagement, et l'article 1126 du Code civil dispose que tout contrat a pour objet une chose qu'une partie s'oblige à donner, ou qu'une partie s'oblige à faire ou à ne pas faire.

Aux termes du contrat d'apporteur, TRADE IMMO s'était engagée à payer à SIRENIS le montant de 225.000,- EUR jusqu'au 25 mars 2017, à titre d'une commission d'apporteur d'affaires.

Il s'ensuit que le contrat d'apporteur a un objet.

Aux termes de l'article 1131 du Code civil « *L'obligation sans cause, ou sur une fausse cause, ou sur une cause illicite, ne peut avoir aucun effet* ».

Le contrat d'apporteur est un contrat unilatéral, dans la mesure où il n'a fait naître d'obligations qu'à charge de TRADE IMMO.

La cause d'un engagement unilatéral de payer une somme d'argent, tel qu'en l'espèce, réside dans la dette préexistante dont elle représente la contrepartie. En conséquence, s'il est avéré que cette dette n'existait pas ou si sa réalité n'est pas prouvée, l'engagement est nul pour absence de cause (voir Jurisclasseur, civil, articles 1131 à 1333, Fasc.20, n°15).

La charge de la preuve de l'absence de cause ou d'une cause illicite pèse sur le demandeur (voir Jurisclasseur, civil, articles 1131 à 1333, Fasc.20, n°45).

Afin de rapporter cette preuve, les parties demanderesses versent une facture émise le 12 octobre 2015 par IMMOBILIERE GLESENER, laquelle a comme intitulé « *Location* » et contient les précisions suivantes « *commission d'intermédiation de 1,5% dans le cadre de l'apport de deux maisons à la vente sises (...) et suivant accord écrit de Mme. B) Propriétaire : C)/N). Prix de vente : 825.000,- EUR* ». Cette facture, qui a été payée le 13 novembre 2015, prouverait que TRADE IMMO avait déjà acquis les immeubles litigieux sis (...), avant qu'elle ne fût entrée en relation contractuelle avec SIRENIS. Cette dernière ne saurait dès lors être l'apporteur desdits immeubles.

Il y a de prime abord lieu de constater que la facture en question ne vise que les maisons sises aux numéros (...), alors que le contrat d'apporteur précise que SIRENIS aurait apporté les maisons sises (...) de la même rue.

De plus, si la prédite facture permet le cas échéant d'établir qu'une « *commission d'intermédiation* » à hauteur de 14.478,75 EUR a été payée à IMMOBILIERE GLESENER « *dans le cadre de l'apport* » d'immeubles sis audit numéro 214, les parties demanderesses ne versent cependant aucune pièce, tel un contrat de vente, qui prouverait que cette intervention d'IMMOBILIERE GLESENER ait permis à TRADE IMMO d'acquérir les immeubles en question.

Rien n'a empêché TRADE IMMO d'avoir eu recours à plusieurs « *apporteurs d'affaires* » jusqu'à avoir acquis finalement les immeubles convoités.

Dans cet ordre d'idées TRADE IMMO confirme dans le contrat d'apporteur que c'est grâce à l'intervention de SIRENIS qu'elle a pu acquérir les immeubles en question « *en date du 16 mars 2016 par actes notariés dressés par le notaire Urbain THOLL de Mersch* ». Il y est encore précisé que l'intervention de SIRENIS constitue la contrepartie de l'engagement de TRADE IMMO de payer le montant de 225.000,- EUR.

Finalement TRADE IMMO y « *reconnait par la signature de la présente convention l'intervention de l'apporteur [SIRENIS] sans laquelle les acquisitions notariées n'auraient pas été possibles, sans autre besoin pour l'apporteur de devoir l'établir* ».

TRADE IMMO, ayant de longue date l'habitude de rédiger des contrats commerciaux, n'a pas pu se méprendre quant au sens de ces dispositions contractuelles claires, de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'elles reflètent la réalité.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le contrat d'apporteur dispose également d'une cause, de sorte que la demande en annulation dudit contrat est à rejeter.

d) Quant à la répétition de l'indu

TRADE IMMO reproche encore à SIRENIS de lui avoir refacturé les honoraires de Maître David YURTMANN relatifs aux contrats de prêt et d'apporteur. Elle argue qu'elle n'aurait pas eu d'autre choix, au vu de sa situation de dépendance, « *que de rétrocéder le paiement des honoraires de l'avocat, bien que ces prestations étaient clairement commandés par SIRENIS pour son propre intérêt et destinées à abuser* » les parties demanderessees.

La doctrine et la jurisprudence distinguent traditionnellement entre l'indu objectif et l'indu subjectif.

L'indu objectif, que l'on peut qualifier d'absolu, correspond à l'hypothèse où la dette n'existe pas du tout. Le versement est sans cause pour les deux parties. Il n'y avait ni dette, ni créance. Le « *solvens* » a donc payé à tort et « *l'accipiens* » a reçu sans titre. Dans le cas de l'indu subjectif, il n'existait aucun rapport d'obligation, aucune dette entre le « *solvens* » et « *l'accipiens* ». Le débiteur paie ce qu'il doit à une personne autre que le véritable créancier. Ou bien c'est le véritable créancier qui reçoit ce qui lui est dû, mais le « *solvens* » est une personne autre que le débiteur (STARCK, ROLAND et BOYER, Droit civil des obligations Tome 3, Régime général, 6e édition, n°277).

En l'espèce, la demande en répétition de TRADE IMMO se situe dans le cadre de l'indu subjectif. Dans ce cas l'indu résulte, non de l'existence de la dette, mais du sujet, de la personne qui a payé et qui, soit n'était pas tenue de la dette, soit n'était pas tenue à l'égard de cette personne (voir Jurisclasseur, Article 1376 à 1381, quasi-contrats fasc. 40, paiement de l'indu, n°29).

En cas d'indu subjectif, le solvens devra prouver, outre la réalité du paiement, l'existence d'une erreur ou d'une contrainte. Le paiement en connaissance de cause ne peut donner lieu à répétition dans le cas d'un indu subjectif, ce paiement ne procédant pas d'une erreur (voir Jurisclasseur, Article 1376 à 1381, quasi-contrats fasc. 40, paiement de l'indu, n°33, 34 et 45).

TRADE IMMO prouve avoir payé le montant de 10.350,- EUR relatif aux frais et honoraires de Maître David YURTMANN, de sorte que sa demande saurait tout au plus être fondée à hauteur de cette somme.

En l'espèce, TRADE IMMO ne fait pas valoir avoir payé par erreur mais en raison de sa situation de dépendance envers SIRENIS. Or à défaut de rapporter la preuve d'avoir été dans une situation de dépendance envers SIRENIS et que cette dernière aurait profité de cette situation afin de contraindre TRADE IMMO de payer les honoraires en question, cette dernière est encore à débouter de ce chef de sa demande.

II) Quant aux demandes reconventionnelles

Il est constant en cause, pour résulter aussi bien des conclusions des parties, que des pièces versées en cause que TRADE IMMO s'est acquittée du montant total de 263.250,- EUR relatif à ses engagements dans le cadre du contrat d'apporteur et des montants de 80.000,- EUR et de 31.250,- EUR à titre de paiement d'intérêts dans le cadre du contrat de prêt.

Il a été retenu ci-dessus sous le point I) que le contrat de prêt ainsi que l'avenant ont été valablement conclus. En application de l'article II. a) de l'avenant, TRADE IMMO était tenue de rembourser le montant de 500.000,- EUR en date du 23 mars 2018. Il est cependant constant en cause que TRADE IMMO n'a pas procédé audit remboursement, de sorte qu'il y a lieu de condamner TRADE IMMO, **B)** et **A)** solidairement au paiement du montant de 500.000,- EUR.

Il y a encore lieu de condamner TRADE IMMO, **B)** et **A)** solidairement au paiement du solde de 20.000,- EUR (100.000-80.000), ainsi qu'au montant de 4.000, EUR sur base de l'article I.a) alinéa 1^{er} de l'avenant.

En application des articles I.a) alinéa 2 et I. b) alinéa 1^{er} du même contrat, TRADE IMMO était tenue de payer des intérêts à hauteur de 125.000,- EUR, en quatre échéances, la dernière étant fixée au 23 mars 2018. N'ayant payé que le montant de 31.250,- EUR correspondant à la première échéance, TRADE IMMO, **B)** et **A)** sont encore à condamner solidairement au montant de 93.750,- EUR.

La demande en paiement du montant de 84.000,- EUR à titre d'intérêts de retard conventionnels pour la période de mars 2018 à octobre 2018 est également fondée en application de l'article I. b) alinéa 2 de l'avenant.

En retenant dans le prédit article, que tous les montants échus et exigibles en vertu de l'avenant et qui n'ont pas été remboursés à SIRENIS à la date prévue, sont soumis à un intérêt de retard conventionnel supplémentaire de 2,10% par mois, à compter du jour de l'échéance, les parties ont conventionnellement prévu que les intérêts échus produisent des intérêts et ont dès lors implicitement, mais nécessairement exclu l'application de l'article 1154 du Code civil.

Le prédit montant de 84.000,- EUR ne saurait pas produire d'intérêts pour précisément correspondre aux intérêts de retard conventionnels de 2,10 % par mois courus pour la période de mars 2018 à octobre 2018, seul le montant de 617.750,- EUR est à majorer des intérêts de retard au taux de 2,10% par mois à partir du 27 octobre 2018, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

SIRENIS demande encore la condamnation solidaire de TRADE IMMO, de **B)** et de **A)** au paiement du montant de 23.403,46 EUR à titre de frais et d'honoraires exposés par elle sur base de l'article V paragraphe 3 du contrat de prêt.

Aux termes de cet article, TRADE IMMO « *paiera tous les frais et dépenses relatifs à l'exécution forcée de cette convention, y compris les honoraires et les dépenses raisonnables du conseil du prêteur, et de tout comptable, contrôleur, expert ou autre, pour tout avis ou tout service que le prêteur estime nécessaire ou opportun d'obtenir en vue de l'exécution forcée de ce contrat* ».

SIRENIS verse comme pièce à l'appui de sa demande une note d'honoraires du 28 août 2018, émanant de la société en commandite simple CLIFFORD CHANCE et comportant comme seule précision « *Sirenis S.A. c/ Trade Immo S.à.r.l. Période du 24 avril 2018 au 13 août 2018* ». A défaut de verser le moindre détail relatif aux prestations faisant l'objet de cette note d'honoraires, SIRENIS ne prouve pas que ces prestations étaient relatifs à l'exécution forcée du contrat de prêt, ni qu'elles étaient raisonnables. SIRENIS est dès lors à débouter de ce chef de sa demande.

III) Quant aux demandes accessoires

Au de l'issue du litige, les parties demanderesses sont à débouter de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, sur base de la responsabilité délictuelle, ainsi que de leur demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande de SIRENIS en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie défenderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

Le tribunal évalue ex aequo et bono les frais exposés non compris dans les dépens au montant de 2.500,- EUR.

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes principale et reconventionnelle ;

dit la demande principale non fondée ;

dit la demande reconventionnelle partiellement fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée TRADE IMMO SARL, **B)** et **A)** solidairement à payer à la société anonyme SIRENIS SA le montant de 701.750,- EUR avec les intérêts de retard au taux de 2,10% par mois sur le montant de 617.750,- EUR, à partir du 27 octobre 2018 jusqu'à solde ;

les **condamne** encore in solidum à lui payer une indemnité de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée TRADE IMMO SARL, de **B)** et de **A)** en obtention d'une indemnisation pour frais d'avocat non fondée ;

dit leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée ;

condamne la société à responsabilité limitée TRADE IMMO SARL, **B)** et **A)** in solidum aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société en commandite simple CLIFFORD CHANCE, affirmant en avoir fait l'avance.