

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2023TALCH06/01024

Audience publique du jeudi, vingt-huit septembre deux mille vingt-trois.

Numéro de rôle TAL-2021-06857

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Alix KAYSER, juge ;
Muriel WANDERSCHIED, juge ;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

Monsieur **PERSONNE1.)**, demeurant à B-ADRESSE1.),

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, signifié en date du 8 juillet 2021,

partie défenderesse sur reconvention, comparant par la société à responsabilité limitée FM Avocat SARL, établie et ayant son siège social à L-2157 Luxembourg, 7, rue Mil Neuf Cents, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 245686, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Frédéric MIOLI, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse, aux termes du prédit exploit Guy ENGEL du 8 juillet 2021,

partie demanderesse par reconvention, comparant par Maître Renaud LE SQUEREN, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Les faits :

En date du 15 novembre 2020, PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») ont conclu un contrat de collaboration (ci-après, le « **Contrat** »).

Le 7 décembre 2020, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après, les « **Vendeurs** ») ont donné mandat exclusif à SOCIETE1.) de vendre en leur nom et pour leur compte un immeuble sis à L-ADRESSE3.) (ci-après, l'« **Immeuble** »).

Le 12 février 2021, les Vendeurs et PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après, les « **Acquéreurs** »), ont signé un compromis de vente (ci-après, le « **Compromis** ») portant sur l'Immeuble pour le prix de 1.580.000.- EUR.

Procédure :

Par exploit d'huissier du 8 juillet 2021, PERSONNE1.) a assigné SOCIETE1.) 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 21 décembre 2022.

Lors de l'audience du 14 juin 2023, l'affaire a été prise en délibéré, sur rapport du magistrat de la mise en état, les mandataires entendus en leurs plaidoiries.

Prétentions et moyens :

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 3.440.- EUR, à titre de solde des commissions dues, augmentée des intérêts légaux, à compter de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Le requérant demande encore la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 5.000.- EUR, au titre de l'indemnisation forfaitaire prévue par l'article 9.1. du Contrat, avec les intérêts légaux à compter de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

La partie demanderesse requiert en outre la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 234.708.- EUR, à titre de dommages et intérêts, augmentée des intérêts légaux à compter de l'assignation en justice, jusqu'à solde.

Le requérant sollicite encore, pour autant que de besoin, la condamnation de SOCIETE1.) au paiement de la somme de 28.440.- EUR, à titre de commission due pour la vente de l'Immeuble, ainsi que la compensation légale, sinon judiciaire, dudit montant et des 25.000.- EUR réclamés par la partie défenderesse du chef des avances payées par la partie demanderesse.

PERSONNE1.) demande une indemnité de procédure à hauteur de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

Le requérant sollicite finalement la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance en application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée FM AVOCAT SARL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A titre subsidiaire, il sollicite l'institution d'un partage largement favorable à la société précitée.

La demande de PERSONNE1.) est basée sur les articles 1134 et 1147 et suivants du Code civil.

Le requérant fait valoir qu'il découlerait de l'article 5.1. du Contrat qu'il aurait droit à 60% de chaque commission perçue par la partie défenderesse suite à une vente ou location qui lui serait directement ou indirectement attribuable.

En date du 12 février 2021, SOCIETE1.) aurait vendu l'Immeuble, par l'intervention directe, sinon indirecte de sa part.

La commission de la partie défenderesse s'élevant à 47.400.- EUR, PERSONNE1.) aurait droit à 60% de cette commission, à savoir la somme de 28.440.- EUR.

Au vu des avances mensuelles à hauteur de 5.000.- EUR par mois déjà perçues par ses soins, il appartiendrait à la partie défenderesse de virer le solde restant dû, voire la somme de 3.440.- EUR sur son compte bancaire.

Le requérant avance encore que SOCIETE1.) aurait résilié le Contrat en date du 11 mai 2021 de manière unilatérale, sans cependant établir une faute grave, dolosive ou intentionnelle dans le chef du requérant.

Ladite résiliation étant fautive, il aurait droit à une indemnité forfaitaire à hauteur du mandat de 5.000.- EUR, tel que prévu par l'article 9.1. du Contrat.

La partie défenderesse aurait en outre engagé sa responsabilité contractuelle en application des articles 1147 et suivants du Code civil.

La résiliation unilatérale du Contrat serait constitutive d'une faute contractuelle dans le chef de SOCIETE1.) qui serait en lien causal avec le dommage subi par le requérant.

En effet, PERSONNE1.) aurait perdu la chance de toucher différentes commissions portant sur la location, respectivement la vente d'immeubles et son préjudice s'élèverait au montant total de 234.708.- EUR.

PERSONNE1.) conteste avoir oralement résilié le Contrat et réfute l'affirmation de la partie défenderesse qui avance qu'un nouveau contrat de collaboration aurait été conclu entre parties.

L'affirmation d'PERSONNE6.) reflétée dans son attestation testimoniale serait formellement contestée et à analyser avec circonspection au motif que cette dernière se trouverait dans un lien de subordination avec la partie défenderesse et qu'elle serait la fille de PERSONNE7.). A cela s'ajouterait qu'il ne serait pas établi en cause qu'PERSONNE6.) aurait été en mesure d'entendre toute la conversation téléphonique ayant eu lieu entre PERSONNE7.) et la partie demanderesse.

La partie demanderesse conclut finalement au rejet de la demande reconventionnelle formulée par SOCIETE1.).

SOCIETE1.) requiert à titre reconventionnel la somme de 5.000.- EUR.

A l'appui de sa demande reconventionnelle, elle conteste avoir résilié le Contrat et fait valoir que le celui-ci aurait été résilié oralement et de manière unilatérale par PERSONNE1.) en date du 29 avril 2021.

Etant donné qu'aucune faute contractuelle ne serait établie dans le chef de la partie défenderesse, la résiliation en question serait abusive. En application de l'article 9.1. du Contrat, SOCIETE1.) aurait dès lors droit au paiement de la somme de 5.000.- EUR, à titre de dédommagement.

A titre subsidiaire, la partie défenderesse argue que ce serait à bon droit qu'elle aurait résilié le Contrat de manière unilatérale en date du 11 mai 2021 au motif que PERSONNE1.) n'aurait pas correctement exécuté ses obligations contractuelles.

Le comportement fautif et inadapté du requérant serait même admis par celui-ci par aveu extrajudiciaire formulé dans son courriel du 16 avril 2021.

SOCIETE1.) sollicite encore à titre reconventionnel le remboursement de la somme de 25.000.- EUR, perçue par le requérant à titre d'avances mensuelles, augmentée des intérêts légaux à compter du décaissement, jusqu'à solde.

Etant donné que la partie demanderesse n'aurait apporté aucun mandat, les avances en question seraient à rembourser.

SOCIETE1.) réfute l'affirmation de la partie défenderesse selon laquelle PERSONNE1.) serait intervenu directement ou indirectement dans le processus de vente de l'Immeuble. Aucune commission ne serait due en faveur du requérant, de sorte que la demande du requérant à hauteur de 3.440.- EUR ne serait pas fondée.

L'attestation testimoniale d'PERSONNE6.) serait valable et à prendre en compte par le tribunal. Cette dernière aurait été parfaitement en mesure d'entendre et de comprendre la conversation téléphonique qui se serait déroulée entre PERSONNE1.) et PERSONNE7.).

La partie défenderesse conteste en outre le prétendu dommage subi par PERSONNE1.), au titre d'une perte de chance, tant dans son principe que dans son quantum.

La partie défenderesse demande encore à voir déclarer comme non fondée l'indemnité de procédure revendiquée par la partie demanderesse et sollicite de son

côté une indemnité à hauteur de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision :

L'exploit d'assignation du 8 juillet 2021 est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

I. Quant à la résiliation du Contrat

L'attestation testimoniale d'PERSONNE6.) du 2 juin 2021 étant précise et pertinente et celle-ci n'étant ni frappée d'une incapacité à témoigner, ni à considérer comme partie à l'instance, il y a lieu de tenir compte de cette attestation dans le cadre de la résolution du présent litige.

Il découle de l'attestation testimoniale précitée que lors d'une conversation téléphonique qui s'est déroulée en date du 29 avril 2021 entre le requérant et PERSONNE7.), PERSONNE1.) a exprimé son intention de résilier le Contrat et de quitter SOCIETE1.). Selon PERSONNE6.), PERSONNE7.) « *lui [PERSONNE1.)] a accordé une résiliation de contrat qu'il disait vouloir signer le lundi 03 mai 2021* ».

Dès lors, malgré le fait que les parties se sont mise d'accord sur le principe d'une résiliation d'un commun accord du Contrat, celui-ci n'a pas fait l'objet d'une résiliation le jour de la conversation téléphonique en question.

En effet, par courrier recommandé du 11 mai 2021 adressé par SOCIETE1.) à la partie demanderesse, il est écrit ce qui suit :

« Il était convenu de la signature d'un nouveau contrat d'agent immobilier au sein de notre agence le lundi 10 mai 2021 en matinée. Vous ne vous êtes pas présenté au rendez-vous, nous en concluons donc que vous ne souhaitez pas activer un nouveau contrat avec notre agence.

En conséquent, nous procédons à la résiliation du contrat de collaboration signé le 15 novembre 2020. »

Il est donc établi en cause que, suite à la conversation téléphonique du 29 avril 2021, PERSONNE1.) et SOCIETE1.) ont entamé des discussions portant sur la négociation d'un nouveau contrat de collaboration.

Au vu de l'échec desdits pourparlers, qui s'est exprimé par le refus du requérant de signer le nouveau contrat de collaboration, SOCIETE1.) a pris la décision de résilier le Contrat en date du 11 mai 2021.

PERSONNE1.) ayant refusé de signer le document annexé au prédit courrier et intitulé « convention de rupture amiable », il y a lieu de retenir que la résiliation du Contrat par la partie défenderesse est à qualifier de résiliation unilatérale.

L'article 1134 du Code civil prévoit que : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

L'article 9.1. du Contrat stipule que « *La rupture unilatérale et immédiate de la présente convention pourra se faire par les deux parties en cas de faute grave, intentionnelle ou dolosive d'une des parties. [...]*

Dans tous les autres cas, à l'exception de ceux prévus aux autres clauses dérogatoires à la présente, la rupture unilatérale de la présente convention donnera droit à un dédommagement évalué forfaitairement à 5.000 € payable endéans trente jours à la partie victime de la rupture unilatérale. »

Le seul motif de résiliation invoqué par la partie défenderesse dans le cadre de son courrier de résiliation du 11 mai 2021 est le fait pour le requérant de ne pas avoir procédé à la signature d'un nouveau contrat de collaboration.

Un tel refus ne constituant pas une faute grave, intentionnelle ou dolosive dans le chef de PERSONNE1.), il y a lieu de retenir que la résiliation unilatérale par la partie défenderesse est à qualifier d'abusive.

En application de l'article 9.1. du Contrat, PERSONNE1.) a donc droit à l'indemnité forfaitaire de 5.000.- EUR.

Il y a dès lors lieu de condamner SOCIETE1.) à payer au requérant la somme de 5.000.- EUR.

Ledit montant est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

II. Quant aux commissions

L'article 5 du Contrat prévoit que pour toute vente ou location attribuable à l'agent immobilier, 60% HTVA de la commission sera reversé à celui-ci, et ce, endéans les 48 heures, hors weekends et jours fériés, de la perception initiale de la commission par SOCIETE1.).

Il en découle encore qu'une avance de 5.000.- EUR par mois est versée au requérant et que ladite somme est déduite systématiquement des futures commissions de l'agent immobilier.

i) La commission perçue par SOCIETE1.) en raison de la vente de l'Immeuble

Il est constant en cause qu'un mandat exclusif de vente portant sur l'Immeuble a été signé entre SOCIETE1.) et les Vendeurs et que suite à la vente de l'Immeuble, la partie défenderesse a perçu une commission à hauteur de 47.400.- EUR.

Le requérant fait valoir qu'il aurait droit à 60% de ladite commission, à savoir le montant de 28.440.- EUR.

Il y a dès lors lieu de déterminer si la vente de l'Immeuble est attribuable à PERSONNE1.) de par son intervention directe ou indirecte.

Il découle des éléments soumis à l'appréciation du tribunal et plus précisément de l'attestation testimoniale de PERSONNE3.) que les Vendeurs ont contacté PERSONNE8.), afin que ce dernier les accompagne dans le processus de vente de l'Immeuble.

Plus précisément, PERSONNE3.) a affirmé que « Avec ma compagne, Mme PERSONNE2.), nous avons décidé de donner la vente de notre maison à M. PERSONNE8.). La raison en étant : Monsieur PERSONNE8.) est client [...].

Au vu de notre excellente relation et de notre fidélité de Monsieur nous avons voulu le remercier et lui avons donc attribué notre vente et ce par le biais d'un contrat exclusif. Monsieur PERSONNE8.) a assisté personnellement à toutes les visites (pour l'évaluation, les photos, visites clients et finalement le jour de l'acte notaire) hormis deux visites pour lesquels il a délégué son collaborateur PERSONNE1.). »

Il découle encore des pièces versées en cause que PERSONNE8.) a signé le compromis de vente portant sur l'Immeuble pour le compte de SOCIETE1.).

C'est donc PERSONNE8.) qui a mis en relation les Vendeurs avec SOCIETE1.) et qui les a accompagnés lors du processus de vente de l'Immeuble.

Il y a également lieu de relever qu'il découle des éléments soumis à l'appréciation du tribunal et plus précisément des différents courriels échangés entre le requérant et les Acquéreurs que la partie demanderesse a été en contact régulier avec ces derniers et qu'il les a accompagnés lors du processus de l'acquisition de l'Immeuble.

En effet, il résulte de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) du 22 février 2022 que « notre premier contact, ma femme et moi, avec M. PERSONNE1.) remonte au 29.1.21. A cette date, je lui avais [illisible] par courriel mon intérêt pour la maison ADRESSE3.) à ADRESSE3.). M. PERSONNE1.) nous a contacté le lendemain et nous a rapidement organisé une visite pour le 2 février. »

PERSONNE4.) affirme encore que PERSONNE1.) a été son interlocuteur pour la visite et la contre-visite de l'Immeuble et qu'il a agi en tant qu'intermédiaire lors des négociations du prix de vente qui se sont déroulées dans les lieux de SOCIETE1.). Finalement, PERSONNE4.) avance que PERSONNE1.) aurait été en contact avec l'étude notariale ayant procédé à l'établissement de l'acte notarié de vente.

PERSONNE1.) a donc eu le premier contact avec les Acquéreurs et les a mis en relation avec les Vendeurs.

Le tribunal retient toutefois que la signature du mandat de vente exclusif prévoyant le paiement d'une commission de 3% du prix de vente de l'Immeuble par les Vendeurs en faveur de SOCIETE1.) est directement liée à l'intervention de PERSONNE8.) et non pas à celle de PERSONNE1.).

En effet, c'est à PERSONNE8.) que les Vendeurs ont confié la vente de l'Immeuble et c'est ce dernier que les Vendeurs ont contacté en vue de la signature du mandat exclusif de vente.

La commission perçue par SOCIETE1.) est donc directement liée à l'intervention de PERSONNE8.) est, par voie de conséquence, il y a lieu de retenir que c'est ce dernier qui a droit à 60% de cette commission.

Au vu de ce qui précède, la demande du requérant tendant au paiement de la somme de (28.440 – avances perçues) 3.440.- EUR, à titre de commission, n'est pas fondée.

ii) Les autres commissions dues en application du Contrat

Le requérant sollicite la somme de 234.708.- EUR sur base de la responsabilité contractuelle et plus précisément de l'article 1147 du Code civil et fait valoir qu'il aurait subi une perte de chance du fait de la résiliation abusive du Contrat par SOCIETE1.).

PERSONNE1.) base sa demande en indemnisation également sur les dispositions contractuelles prévues par l'article 9.3. du Contrat.

Le tribunal rappelle que la mise en œuvre de la responsabilité contractuelle au sens des articles 1142 et suivants du Code civil suppose la réunion de trois conditions : une faute ou une inexécution contractuelle, un dommage et un lien de causalité entre cette inexécution et le dommage.

Pour qu'il y ait responsabilité contractuelle, il ne suffit pas que le dommage ait été causé à l'occasion de l'exécution d'un contrat, il faut encore qu'il résulte de l'inexécution d'une obligation, principale ou accessoire, engendrée par le contrat à charge de l'un des cocontractants.

Le requérant doit dès lors, pour prospérer dans sa demande, rapporter la preuve non seulement de la violation d'une obligation contractuelle par SOCIETE1.), mais encore du préjudice qu'il allègue avoir subi en relation avec l'inexécution reprochée.

Il y a lieu de rappeler à ce stade que la résiliation unilatérale du Contrat par SOCIETE1.) est à qualifier d'abusives et constitue une faute contractuelle dans le chef de la partie défenderesse.

L'article 1134 du Code civil prévoit que : « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.*

Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise.

Elles doivent être exécutées de bonne foi. »

Les dispositions du Contrat, valablement conclu entre parties, tiennent dès lors lieu de loi à ces derniers.

Tel que repris ci-avant, l'article 9.1. du Contrat prévoit l'octroi d'une indemnité forfaitaire de 5.000.- EUR à la victime de la rupture unilatérale et abusive du Contrat.

Le montant de l'indemnité à percevoir est donc limitée d'un commun accord des parties au prédit montant, et ce, quel que soit le quantum du préjudice réellement subi.

Il résulte des développements qui précèdent que SOCIETE1.) a déjà été condamnée à payer au requérant l'indemnité forfaitaire prévue par l'article 9.1. du Contrat, de sorte qu'il n'y a pas lieu de réitérer cette condamnation à ce stade.

L'article 9.3. du Contrat stipule que « *Tout marché, toute affaire quelconque que le Conseiller commercial aurait encore conclue avant la cessation du contrat lui permettra de se faire verser sa quote-part de commission si celle-ci viendrait encore à être perçue par SOCIETE1.).* »

Afin de prospérer dans sa demande, il appartient donc au requérant d'établir que les dispositions contractuelles précitées sont données en l'espèce et plus précisément que la partie défenderesse a perçu des commissions, du fait de ventes ou de locations attribuables à PERSONNE1.), après la date de résiliation du Contrat.

Or, le requérant ne rapporte pas cette preuve.

La demande n'est dès lors pas fondée de ce chef.

III. Quant à la demande reconventionnelle

Il est constant en cause pour ne pas être contesté par le requérant que PERSONNE1.) a perçu la somme de 25.000.- EUR, à titre d'avances sur commissions.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner le requérant à rembourser à SOCIETE1.) la somme de 25.000.- EUR.

Ledit montant est à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, le Contrat n'ayant pas encore été résilié au moment de leur déboursement.

Tel que relevé ci-avant, PERSONNE1.) n'a pas résilié le Contrat, de sorte que la demande reconventionnelle en indemnisation pour résiliation abusive n'est pas fondée.

IV. Quant aux demandes accessoires

Les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à rejeter au motif que les deux parties n'ont pas rapporté la preuve qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge les sommes exposées par elle et non compris dans les dépens.

Le jugement commercial est exécutoire par provision de plein droit. 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 en l'espèce.

Il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié au requérant et pour moitié à SOCIETE1.), avec distraction au profit des deux avocats à la Cour constitués.

V. Quant à la compensation judiciaire

Il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre les créances résultant des condamnations prononcées de part et d'autre entre PERSONNE1.) et SOCIETE1.).

Par ces motifs :

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

dit recevable et partiellement fondée la demande principale de PERSONNE1.) ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.000.- EUR, à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;

dit recevable et partiellement fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 25.000.- EUR, à augmenter des intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde ;

ordonne la compensation judiciaire entre les prédites créances réciproques de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE1.) à concurrence de la moins élevée ;

dit la demande de PERSONNE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

dit qu'il y a lieu de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié au requérant et pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, avec distraction, pour la part qui lui revient, au profit des deux avocats à la Cour constitués.