

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH06/00649

Audience publique du jeudi, quatorze novembre deux mille vingt-quatre.

Numéro de rôle TAL-2020-08202

Composition:

Maria FARIA ALVES, vice-présidente ;
Alix KAYSER, 1^{er} juge ;
Muriel WANDERSCHIED, 1^{er} juge;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son (ou ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse, aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette, signifié en date du 13 octobre 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée DCL AVOCATS SARL, établie et ayant son siège social à L-2324 Luxembourg, 9, avenue Jean-Pierre Pescatore, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 212277, représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions et représentée aux fins des présentes par Maître Nadine CAMBONIE, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par son comité de direction actuellement en fonctions, sinon par toute autre personne actuellement en fonctions et habilitée à la représenter en justice,

partie défenderesse, aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220251, représentée aux fins des présentes par Maître Jean-Louis SCHILTZ, avocat à la Cour constitué, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Faits

Par contrat du 30 mars 2018, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après, « **SOCIETE2.)** ») a confié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après, « **SOCIETE1.)** ») la mission de présenter à SOCIETE2.) des personnes susceptibles d'être intéressées par l'achat des parts sociales de la société SOCIETE3.) (ci-après, les « **Parts sociales** »), propriétaire de l'immeuble ADRESSE3.) (ci-après, l'« **Immeuble** ») (ci-après, le « **Contrat du 30 mars 2018** »).

La société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après, « **SOCIETE4.)** »), présentée à SOCIETE2.) par SOCIETE1.), a acquis les Parts sociales (ci-après, la « **Phase I** » ou la « **Vente** »).

SOCIETE1.) a reçu une rémunération d'un montant de 550.000.- euros de ce chef.

SOCIETE2.) devait gérer l'Immeuble jusqu'à la revente des Parts sociales, après la mise en location de l'Immeuble. En janvier 2020, les Parts sociales sont revendues à un fonds allemand (ci-après, la « **Phase II** » ou la « **Revente** »).

En date du 1^{er} avril 2020, SOCIETE1.) émet une facture à l'attention de SOCIETE2.) pour un montant de 4.040.000.- euros (ci-après, la « **Facture** »), qui demeure impayée.

Procédure

Par exploit d'huissier du 13 octobre 2020, SOCIETE1.) a assigné SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, selon la procédure civile.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 8 février 2024.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 25 septembre 2024, sur rapport du magistrat de la mise en état.

Prétentions et moyens

SOCIETE1.) demande la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer un montant en principal de 4.040.000.- euros, avec les intérêts prévus par la loi modifiée du 18 avril

2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, à compter de la date de facture émise, à savoir le 1^{er} avril 2020, sinon à toute autre date à déterminer par tribunal, sinon subsidiairement avec les intérêts légaux à compter de la date à fixer par le jugement à intervenir.

SOCIETE1.) base sa demande à titre principal sur la responsabilité contractuelle et à titre subsidiaire sur la responsabilité délictuelle. A titre plus subsidiaire, elle se réserve le droit d'invoquer tous autres fondements à même de justifier de son droit de créance et en dernier ordre de subsidiarité, elle base sa demande sur l'enrichissement sans cause.

Ensuite, elle indique à titre tout à fait subsidiaire, que si les documents fournis en pièce devaient être considérés comme insuffisants à prouver les relations contractuelles entre parties, elle offre de prouver par témoins, les faits suivants :

« Que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), préqualifiées, avaient convenu de travailler ensemble sur un projet de vente et de revente des actions de la société SOCIETE3.) en 2 phases et que ce projet s'est étalé de janvier 2018 à janvier 2020 ;

Que les accords contractuels entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.) était de rémunérer SOCIETE1.) à hauteur de 50% de la commission touchée par SOCIETE2.) lors de la revente des actions de la société SOCIETE3.) lors de la phase 2 du Projet. »

SOCIETE1.) propose d'entendre comme témoins Messieurs PERSONNE1.) (ci-après, « **PERSONNE1.)** »), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

A titre plus subsidiaire, par rapport à l'offre de preuve, SOCIETE1.) demande qu'il soit, le cas échéant, fait injonction à SOCIETE2.) de produire les documents permettant de prouver le montant de l'offre du client retenu finalement par SOCIETE2.) avant que celui-ci aligne sa proposition sur l'offre faite par le client de SOCIETE1.), au besoin à peine d'astreinte, sur base de l'article 60 du Nouveau Code de procédure civile.

En tout état de cause, elle demande à voir dire que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de la signification du jugement à intervenir.

Elle demande encore la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer la somme de 10.000.- euros, sinon un montant même supérieur à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au regard du préjudice matériel subi par la requérante qui devrait faire appel au service d'un avocat pour défendre ses intérêts.

SOCIETE1.) demande en outre la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer une indemnité d'un montant de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, arguant qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens, tels que les honoraires d'avocat, à sa charge, et à supporter les frais et dépens de l'instance.

Enfin, elle demande l'exécution provisoire, sans caution, sur minute et avant enregistrement, du présent jugement.

A l'appui de sa demande principale, basée sur la responsabilité contractuelle, SOCIETE1.) expose qu'elle devait remplir une obligation d'apporteur d'affaire au bénéfice de SOCIETE2.), tant pour l'achat des Parts sociales en Phase I que pour la revente des Parts sociales en Phase II.

Elle aurait apporté le signataire et partant l'investisseur de la Phase I et elle aurait permis la Phase II, en ce qu'elle aurait présenté une offre d'un investisseur coréen et aurait poussé celui-ci à faire une offre le plus haut possible. Même si cette offre n'aurait pas été retenue, cela aurait abouti à ce que le client finalement choisi par SOCIETE2.) aligne son offre avec celle de l'investisseur présenté par SOCIETE1.). Sans cela, la Revente se serait faite pour un montant nettement moins élevé et la commission de SOCIETE2.) aurait été plus faible. SOCIETE1.) se serait également occupé des documents nécessaires pour l'établissement du contrat de cession d'actions, à savoir le *non-disclosure agreement* et des documents liés à la réglementation anti-blanchiment. Ce travail devait être rémunéré par SOCIETE2.).

SOCIETE1.) soutient que les parties avaient convenu pour le projet, dans son ensemble, une rétrocession d'une partie des commissions perçus par SOCIETE2.). Ce montant aurait été déterminé avant le Contrat du 30 mars 2018 à un montant de 50% de la rémunération obtenue par SOCIETE2.).

SOCIETE1.) expose qu'à la conclusion de la Phase I, SOCIETE2.) aurait demandé à réduire le montant alloué à SOCIETE1.) pour la Phase I à 550.000.- euros, ce que SOCIETE1.) aurait accepté en raison de l'assurance donnée par SOCIETE2.) qu'il y aurait une répartition égalitaire pour la Phase II.

SOCIETE2.) n'aurait jamais contesté le travail effectué par SOCIETE1.) et n'aurait jamais contesté que SOCIETE1.) devait être rémunérée pour ce travail et ce conformément aux conditions fixées, tout du moins oralement. Elle renvoie en particulier à un courrier du 22 juillet 2019, à cet égard.

Elle conclut à l'existence d'un contrat, non écrit, entre parties pour la Phase II. Les éléments déterminant d'un contrat, à savoir l'objet et la détermination du prix auraient fait l'objet d'un accord entre parties et ceci même en l'absence d'un *instrumentum* pour la Phase II du projet.

Elle qualifie ce contrat de contrat d'apporteur d'affaires, puisqu'elle aurait eu pour mission de rapprocher des personnes qui devaient conclure par la suite directement entre elles un contrat. Le contrat d'apporteur d'affaires serait un contrat *sui generis* et ne serait pas à qualifier de mandat, contrairement aux affirmations adverses.

Les développements adverses relatifs à la preuve d'un contrat de mandat et au principe de non-rémunération d'un tel contrat ne seraient donc pas pertinents. De plus, l'article 1985 alinéa 2 du Code civil disposerait que l'existence du mandat pourrait être prouvée par l'exécution que le mandataire en ferait, donc sans écrit.

Quant à l'exception de libellé obscur soulevée par SOCIETE2.), SOCIETE1.) indique avoir qualifié le contrat litigieux de contrat d'apporteur d'affaires dès son assignation. Elle soutient que l'exposé des faits repris dans l'assignation serait clair, appuyé par pièces et les bases légales seraient invoquées. SOCIETE2.) serait en mesure de comprendre ces faits et les relations contractuelles invoquées par SOCIETE1.).

SOCIETE2.) n'aurait pas pu se tromper sur le sens de la demande, à savoir le paiement d'un travail effectué par SOCIETE1.) pour SOCIETE5.) conclut au rejet de ce moyen.

SOCIETE1.) conteste qu'elle se soit livrée à une activité d'intermédiation immobilière puisque le projet aurait été financier et aurait porté sur l'achat et la revente de parts sociales et non d'un immeuble. La vente de parts sociales, c'est-à-dire des biens meubles, ne relèverait pas du travail d'agent immobilier.

De plus, SOCIETE1.) aurait facilité les relations entre SOCIETE2.) et SOCIETE4.), en organisant des réunions et en recueillant des documents nécessaires à la réalisation de la transaction. Il ne s'agirait donc pas de l'activité d'intermédiation immobilière au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (ci-après, la « **Loi de 2011** ») et, de plus, ladite activité n'aurait été soumise à autorisation qu'avec la modification apportée à ladite loi par la loi du 26 juillet 2023. C'est cette dernière loi qui aurait introduit la définition d'une activité nouvelle d'apporteur d'affaires.

Les développements adverses y relatifs seraient donc dénués de pertinence.

SOCIETE1.) précise néanmoins que Monsieur PERSONNE4.) serait porteur de tous les diplômes qui auraient permis à SOCIETE1.) de pratiquer une opération en matière immobilière, de sorte que SOCIETE1.) aurait pu demander une autorisation pour une activité immobilière, si elle avait voulu exercer une telle activité.

Quant à la preuve de l'existence d'une convention entre parties pour la Phase II, SOCIETE1.) fait valoir que ladite convention étant à qualifier de contrat d'apporter d'affaires, conclu entre deux sociétés commerciales, celle-ci est commerciale. Or, la preuve serait libre en matière commerciale, conformément à l'article 109 du Code de commerce.

Si le tribunal ne devait pas retenir la liberté de la preuve, SOCIETE1.) fait valoir qu'il serait néanmoins possible de prouver par toutes voies de droit l'existence et le contenu de la convention litigieuse en cas notamment de commencement de preuve par écrit ou de la preuve d'une fraude.

La preuve étant libre, il serait possible de recourir aux témoignages et aux présomptions pour prouver l'existence et le contenu d'un acte.

De plus, en matière commerciale, des modes de preuve spécifiques seraient prévus.

SOCIETE1.) indique que le commerçant contre lequel serait dirigée une affirmation inexacte impliquant une obligation de sa part aurait l'obligation de protester à bref délai.

Elle se prévaut ainsi du principe de la correspondance acceptée par rapport à son courrier du 1^{er} avril 2019, fixant la base de répartition égale des commissions sur le projet. En l'absence de contestation, ce courrier établirait l'accord de SOCIETE2.) sur une répartition égalitaire des commissions.

SOCIETE1.) ajoute que par courrier du 22 juillet 2019, SOCIETE2.) confirmerait elle-même la participation de SOCIETE1.) à la Phase II et l'accord de partage des

commissions. Elle argue que sans aucune précision, le partage serait forcément égalitaire.

SOCIETE1.) précise qu'elle ne se prévaut pas de la théorie de la facture acceptée, dans la mesure où la Facture ne serait que l'*instrumentum* final découlant du courrier du 22 juillet 2019.

SOCIETE1.) ajoute qu'en janvier 2020, au terme de la Phase II, SOCIETE2.) lui a demandé tous les documents en vue de remplir ses obligations anti-blanchiment et en tire un élément de preuve de l'existence de relations contractuelles entre parties pour cette phase.

Elle fait encore valoir qu'il ressort de l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE1.) que les parties ont discuté de la commission revenant à SOCIETE2.) lors d'un entretien téléphonique du 31 mars 2020, en présence de Messieurs PERSONNE5.) et PERSONNE6.) pour SOCIETE2.) et Messieurs PERSONNE1.) et PERSONNE4.) pour SOCIETE1.). Monsieur PERSONNE5.), qui ferait partie du conseil d'administration de SOCIETE2.) aurait proposé une rémunération pour le travail de SOCIETE1.) dans le cadre du projet. Ainsi, SOCIETE2.), par son conseil d'administration, confirmerait qu'une rémunération devrait être versée à SOCIETE1.).

Le fait que le conseil d'administration de SOCIETE2.) n'ait plus été en accord en 2020 ne concernerait pas SOCIETE1.).

La partie demanderesse ajoute que la mauvaise foi adverse serait établie par l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE2.), de laquelle il découlerait que la contestation de la rémunération de SOCIETE1.) n'aurait été actée par SOCIETE2.) qu'en 2020, après le travail accompli et après les démarches AML/KYC effectuées.

SOCIETE1.) conclut que si le tribunal devait considérer que les pièces 5, 7 et 13, qu'elle verse, ne suffisent pas à prouver le contrat allégué, elle disposerait au moins d'un commencement de preuve par écrit.

Elle soutient que plusieurs écrits viendraient conforter l'existence d'un tel contrat, à savoir (i) le courrier versé en pièce 5, complété par tous les documents versés prouvant le travail effectué, (ii) l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE1.), qui aurait suivi l'ensemble du projet, (iii) le courriel du 28 février 2023 de Monsieur PERSONNE3.), *managing director* de SOCIETE4.), dans lequel il répondrait à des questions posées par Monsieur PERSONNE4.).

En ce qui concerne le contrat liant SOCIETE2.) à SOCIETE4.), versé en pièce 9 par la partie adverse, SOCIETE1.) se réfère à la clause 5.10 dudit contrat qui prévoirait expressément le cas d'espèce, arguant qu'en tant que client de SOCIETE2.), SOCIETE4.) avait connaissance du contrat allégué. Elle ajoute que le montant de la proportion fixée, à savoir 50%, serait également prévu.

En ce qui concerne la preuve des prestations réalisées par elle, SOCIETE1.) expose que la Phase I s'est terminée en juin 2018 et que la Phase II s'est terminée en décembre 2019/janvier 2020.

SOCIETE1.) expose qu'en septembre 2018, les parties auraient discuté d'un élargissement de leur collaboration et notamment de prendre de nouveaux bureaux dans de nouvelles installations de SOCIETE2.), ce qui l'aurait mis en confiance.

En janvier 2019, SOCIETE4.) et SOCIETE2.) auraient annoncé à SOCIETE1.) le début de la Revente.

SOCIETE1.) aurait alors travaillé à cette fin, notamment en organisant en janvier 2019 le voyage de Monsieur PERSONNE2.) auprès de l'ayant droit économique de SOCIETE4.), en proposant la vente à plusieurs investisseurs dont un fond coréen et, en procédant, après l'envoi de la lettre d'intérêt du fonds coréen en mars 2019, à la collecte des pièces requises pour la procédure anti-blanchiment. De plus, elle aurait convaincu le fonds coréen d'envoyer une lettre d'intérêt à un prix plus élevé, soit 97 millions d'euros, ce qui aurait permis à SOCIETE2.) de faire monter le prix de vente auprès d'autres intéressés.

Elle précise que finalement SOCIETE2.) et SOCIETE4.) ont privilégié une autre offre, qui s'est alignée sur celle du fonds coréen, le fonds choisi ayant conclu des transactions en Europe contrairement au fonds coréen.

Le travail effectué par elle serait prouvé par les pièces versées en cause et notamment les attestations testimoniales de Messieurs PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Quant à la recevabilité de son offre de preuve, formulée à titre subsidiaire, SOCIETE1.) indique que celle-ci n'aurait pas vocation à prouver contre un écrit, puisque le Contrat du 30 mars 2018 concernerait la Phase I et sa demande la Phase II.

SOCIETE1.) fait encore valoir que l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE1.) est recevable alors qu'il ne serait que l'actionnaire minoritaire et ne serait pas administrateur de SOCIETE1.). A défaut de pouvoir de contrôle sur SOCIETE1.), il serait à admettre comme témoin.

Au contraire, l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE2.) serait à considérer avec précaution, celle-ci ayant été rédigée le 3 décembre 2020 alors que son auteur était encore salarié de SOCIETE2.).

En ce qui concerne le quantum de la Facture, SOCIETE1.) soutient que l'absence de chiffrage entend que celui-ci devait être égalitaire. A défaut, SOCIETE2.) l'aurait relevé dans son courrier du 22 juillet 2019, ce qu'elle n'aurait pas fait.

Quant aux conditions au paiement, SOCIETE1.) indique qu'il ne serait pas contesté que SOCIETE2.) a encaissé sa rémunération. Par rapport à l'accord du conseil d'administration, SOCIETE1.) soutient que si le CEO de SOCIETE2.) estimait devoir obtenir l'accord du conseil d'administration, il n'aurait pas dû s'engager. Cette problématique relèverait d'une question interne à SOCIETE2.) et SOCIETE1.) ne serait pas concernée par les règles internes de son co-contractant.

SOCIETE1.) ajoute qu'à la lecture du courrier du 22 juillet 2019, l'accord du conseil d'administration ne devait intervenir que pour définir le moment du paiement et non le principe et le pourcentage de celui-ci. Il ne saurait être considéré que le CEO laisse

travailler SOCIETE1.) au bénéfice de SOCIETE2.) et ne soumette que par la suite la convention à l'accord du conseil d'administration. Il n'y aurait d'ailleurs aucune indication de la décision prise par le conseil d'administration sur ce point.

SOCIETE1.) ajoute encore qu'une telle condition serait purement potestative, puisque laissée à la seule discrétion du débiteur, et donc nulle. A titre subsidiaire, elle considère qu'il s'agit d'une clause léonine puisque SOCIETE2.) tirerait le profit du travail de SOCIETE1.) sans payer ce travail.

SOCIETE1.) conclut aussi à la mauvaise foi de SOCIETE2.) au vu de ce qui précède.

En ce qui concerne sa base subsidiaire de la responsabilité délictuelle, SOCIETE1.) fait valoir que si le contrat n'était pas formé pour la Phase II, alors qu'il y aurait eu rupture abusive de pourparlers extrêmement avancés.

Elle aurait apporté ses contacts lors des deux phases du projet et les parties auraient convenu d'une rémunération à cet égard. Si SOCIETE2.) n'aurait pas souhaité maintenir cet accord, elle engagerait sa responsabilité délictuelle.

Elle chiffre son dommage à un montant égal à celui facturé.

Quant à l'enrichissement sans cause, elle fait valoir que SOCIETE2.) s'est enrichie de 8.080.000.- euros, qu'elle s'est appauvrie par une perte de temps et d'argent en effectuant un travail sans rémunération, qu'il existe un lien de causalité entre cet enrichissement et cet appauvrissement alors que SOCIETE1.) aurait travaillé sans contrepartie financière et qu'elle n'aurait ni commis de faute ni agi dans son intérêt personnel. Elle chiffre son dommage à un montant égal à celui facturé.

En ce qui concerne sa demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocat, elle base celle-ci sur la responsabilité contractuelle, sinon sur la responsabilité délictuelle et notamment sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Elle fait valoir que la présente action lui cause un préjudice puisqu'elle aurait dû recourir aux services d'un avocat afin de faire valoir ses droits dans le cadre du présent litige et qu'elle devrait forcément payer des honoraires, lesquels n'auraient pas besoin d'être prouvés.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme et quant au délai.

A titre principal, SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'action pour cause de libellé obscur.

Elle fait valoir que la demande principale étant fondée sur un contrat, SOCIETE1.) aurait au moins dû préciser quel type de contrat elle vise. SOCIETE1.) aurait dû qualifier juridiquement le contrat, ce qu'elle n'aurait pas fait et, de plus, ses conclusions postérieures ajouteraient à la confusion sur ce point.

A titre subsidiaire, SOCIETE2.) fait valoir que SOCIETE1.) n'est pas habilitée à émettre une facture au titre d'une opération d'intermédiation immobilière et conclut à voir dire la demande principale irrecevable sinon non fondée de ce chef.

SOCIETE2.) expose que la Facture dont le paiement est demandé a trait à une opération immobilière et que SOCIETE1.) réclame une commission à ce titre.

Elle fait valoir que SOCIETE1.) ne dispose pas d'une autorisation pour exercer une activité immobilière qui serait conforme aux exigences légales, à savoir qu'intervenant comme intermédiaire dans une opération portant sur des biens immobiliers, tel que prévu par l'article 2 de la Loi de 2011, SOCIETE1.) aurait dû requérir une autorisation pour l'exercice de l'activité immobilière.

SOCIETE1.) aurait juste une autorisation d'établissement pour l'exercice de la profession d'expert-comptable. Or, l'expert-comptable ne pourrait pas faire figure d'agent immobilier et se livrer à des prestations relevant de cette profession. Il faudrait une autorisation d'établissement et une assurance civile de responsabilité spécifique à ladite profession.

SOCIETE1.) ajoute que la simple présentation d'un certificat de réussite à l'examen d'agent immobilier serait insuffisante pour établir que Monsieur PERSONNE4.) serait « *porteur de toutes les autorisations requises en matière immobilière* », tel que le soutiendrait la partie adverse. Ce dernier ne se serait vu délivrer une autorisation relative à l'activité d'agent immobilier qu'en avril 2022.

A titre plus subsidiaire, SOCIETE2.) soutient qu'il n'y a pas de preuve d'une convention de mandat au sens de l'article 1984 du Code civil en ce que SOCIETE1.) n'établirait pas qu'elle aurait été chargée d'accomplir un acte juridique au nom de son prétendu mandant.

S'il devait néanmoins être considéré que les parties étaient liées par une convention de mandat, il s'agirait d'un mandat gratuit sur base de l'article 1986 du Code civil.

SOCIETE2.) ajoute que si le mandat peut être donné verbalement aux termes de l'article 1985 du Code civil, la preuve testimoniale ne serait reçue que conformément à l'article 1341 du Code civil.

SOCIETE2.) conclut à voir dire la demande irrecevable sinon non fondée de ce chef.

A titre plus subsidiaire encore, SOCIETE2.) soit que SOCIETE1.) n'établisse pas sa demande sur la base contractuelle à défaut d'établir une convention de rémunération de 4.040.000.- euros à régler par elle à la partie adverse.

SOCIETE2.) ne conteste pas que les parties étaient liées par le Contrat pour la Phase I et souligne que SOCIETE1.) a reçu la commission prévue d'un montant de 550.000. euros.

SOCIETE2.) soutient en outre que pour la Phase II, SOCIETE1.) veut prouver l'existence d'une obligation dans le chef de SOCIETE2.) en l'absence de contrat écrit, ce qui reviendrait à vouloir prouver outre le contenu d'un écrit, soit le Contrat du 30 mars 2018, et ce en contravention avec l'article 1341 alinéa 2 du Code civil et, pour le cas où le contrat allégué serait qualifié de mandat, avec l'article 1984 du même code.

SOCIETE2.) fait valoir que la preuve outre le contenu d'un écrit doit être rapportée par la production d'un écrit sinon par la voie d'un commencement de preuve par écrit à

compléter par voie de témoignages. L'article 1341 du Code civil ne serait pas mis en échec par le Code de commerce.

SOCIETE1.) ne verserait ni d'écrit, ni de commencement de preuve par écrit.

SOCIETE2.) conclut dès lors au rejet de l'offre de preuve adverse sur base des articles 1341 et 1347 du Code civil. Elle demande encore son rejet au motif que les faits offerts en preuve ne seraient pas de nature à établir une telle convention et seraient d'ores-et-déjà contredits par les éléments de la cause. Sinon, l'offre de preuve serait à rejeter pour manquer de pertinence et de précision.

SOCIETE2.) demande encore à voir écarter Monsieur PERSONNE1.) comme témoin, arguant que ce dernier est une partie en cause puisqu'il détiendrait 16% du capital de SOCIETE1.), dont une part bénéficiaire de catégorie A, lui donnant droit à 30% des dividendes. SOCIETE2.) ajoute qu'il résulte de l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE1.) que SOCIETE1.) a essayé à plusieurs reprises et en vain de faire signer un contrat à SOCIETE2.) et qu'il fallait l'accord du conseil d'administration. Ce témoignage soulignerait donc l'absence de contrat pour la Phase II.

SOCIETE2.) souligne que Monsieur PERSONNE2.) n'a jamais été actionnaire de SOCIETE2.) et que le fait qu'il était salarié de SOCIETE2.) à l'époque des faits ne lui donnait pas un pouvoir de contrôle de nature à écarter son témoignage alors qu'il aurait eu besoin de l'accord du conseil d'administration. Elle ajoute que SOCIETE2.) tire des conclusions erronées de cette attestation qui ne serait pas de nature à établir l'existence du contrat allégué mais uniquement des relations d'affaires entre parties.

Elle demande également à voir écarter Monsieur PERSONNE3.) comme témoin et à voir rejeter le courriel du 28 février 2023 de ce dernier comme preuve d'un contrat ou comme début de preuve au motif que ces dires viendraient au dossier plus de quatre ans après les faits, que ceux-ci seraient établis pour aider un ami et que ceux-ci ne sont pas de nature à établir un accord sur l'objet et le prix. De plus, les réponses lui seraient suggérées au vu des questions posées par SOCIETE1.), il y aurait une discordance entre traduction et original par rapport à la question n° 4 et il ferait sa déclaration en tant que *managing director* de la société anonyme SOCIETE6.) SA alors qu'il serait gérant de catégorie C de SOCIETE4.) et non de la prédite société. Enfin, ce témoignage ne correspondrait pas aux prévisions formelles de l'article 422 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE2.) ajoute que même à considérer que la preuve soit libre, la preuve d'une convention additionnelle ne serait pas rapportée et les faits offerts en preuve ne seraient pas davantage de nature à établir une telle convention.

La Facture ayant été émise par SOCIETE1.) ne saurait constituer une preuve écrite ou un commencement de preuve par écrit conformément à l'article 1374 alinéa 2 du Code civil. La Facture, qui aurait été contestée par courrier du 20 avril 2020, ne prouverait rien.

Il serait donc faux de prétendre que la Facture aurait été acceptée, d'autant que toute acceptation supposerait au minimum que le client admette l'existence de la convention, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce. Dans le courrier du 20 avril 2020,

l'existence même d'une convention serait contestée à défaut d'accord sur la chose et le prix.

SOCIETE2.) expose que la Facture a pour objet une commission sur base des honoraires facturés par SOCIETE2.) au client de SOCIETE1.).

SOCIETE2.) fait valoir que l'offre de la partie SOCIETE1.) n'ayant pas été retenue, aucune honoraire ne saurait lui être dû.

SOCIETE2.) ajoute que la référence aux « *accords de Juin 2018* » ne permettrait pas davantage de justifier une demande de plus de 4.000.000.- euros. Il n'y aurait pas d'accord sur la prestation à la base de la Facture.

Quant au quantum de la Facture, SOCIETE1.) se baserait sur un courrier de SOCIETE2.) du 22 juillet 2019 faisant référence à un « *partage de rémunération* » et soutient qu'un partage est l'action de diviser une chose en portions, entre parties, sans qu'il ne puisse être présumé que cette division se fasse à hauteur de 50/50.

SOCIETE2.) expose encore qu'elle a clairement fait savoir à SOCIETE1.), dès le début, que tout accord de sa part était subordonné aussi bien à l'encaissement effectif du prix par SOCIETE2.) qu'à l'accord de son conseil d'administration. Cela serait documenté par son courrier du 22 juillet 2019, envoyé *in tempore non suspecto* c'est-à-dire 9 mois avant l'émission de la Facture.

Son CEO, Monsieur PERSONNE2.), n'aurait pas pu donner son consentement sans l'accord du conseil d'administration.

Une telle procédure d'accord ne serait pas anormale et ne constituerait pas une condition purement potestative étant donné qu'aucun contrat relatif à la Phase II n'aurait été conclu ni entre parties, ni avec le client de SOCIETE1.). L'absence de condition potestative serait encore étayée par les statuts de SOCIETE2.), dans leur version du 24 août 2016, applicable à l'époque des faits, qui auraient prévu que la société ne s'engage envers les tiers que par la signature de deux administrateurs ou par la signature d'une personne ayant reçu délégation de pouvoir du conseil d'administration. Aussi, le CEO aurait eu besoin de l'accord du conseil d'administration de SOCIETE2.) pour engager valablement celle-ci. Il n'aurait pas eu le pouvoir d'engager formellement et définitivement SOCIETE2.).

SOCIETE2.) conteste encore que l'obtention de l'accord du conseil d'administration constitue une clause léonine puisqu'elle n'instaurerait pas un déséquilibre des forces économiques en présence.

Quant à la correspondance invoquée par SOCIETE1.), SOCIETE2.) argue que celle-ci ne vaut pas commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil, ni preuve tout court. Il n'y aurait pas non plus correspondance acceptée dans la mesure où le courrier du 22 juillet 2019 serait antérieur à la Facture et ne contiendrait aucun chiffre au titre d'un partage éventuel. De plus, dans ce même courrier, son CEO réserverait expressément l'accord de son conseil d'administration.

SOCIETE2.) se contenterait dans ledit courrier d'accuser bonne réception de la demande de « *partage de rémunération* » sans confirmer aucunement ce partage ni *a fortiori* un partage 50/50.

Quant à la procédure AML/KYC, l'obligation de vigilance qui s'imposerait à SOCIETE2.) serait constante et nécessiterait de tenir à jour le dossier. Une telle mise à jour ne saurait donc valoir preuve de l'existence d'une deuxième opération pour la Phase II. Une telle mise à jour n'aurait qu'un objectif de lutte anti-blanchiment et ne préjugerait en rien de l'opération future qui serait éventuellement ou non mise en œuvre.

La liste de potentiels investisseurs dressés par SOCIETE1.) ne constituerait pas non plus un commencement de preuve par écrit puisque celle-ci émanerait de SOCIETE1.) et, de plus, cette liste ne rendrait pas vraisemblable une demande en paiement de plus de 4 millions d'euros.

SOCIETE2.) fait encore valoir qu'il est constant en cause que ce n'est pas l'investisseur coréen qui a été retenu pour la Phase II, de sorte que SOCIETE1.) demanderait en définitive une commission par rapport à un prospect qui n'aurait pas réalisé l'opération pour laquelle la commission est réclamée. Dès lors, elle verrait mal à quel titre SOCIETE1.) pourrait prétendre à une telle commission.

SOCIETE2.) conclut qu'en tout état de cause, il n'y a pas d'accord sur les éléments essentiels d'un contrat (mission, prix, consentement/engagement de SOCIETE2.).

En ce qui concerne la demande adverse en injonction de verser un document, elle soutient que le document requis n'existe pas et conclut donc au rejet de la demande.

Elle aurait signé un contrat avec SOCIETE4.) et non avec la société anonyme SOCIETE6.) SA. De plus, le contrat signé entre SOCIETE2.) et SOCIETE4.), qu'elle verse ne pièce 9, ne comporterait aucune clause quant à la répartition de la rémunération payée à SOCIETE2.).

SOCIETE2.) fait encore valoir que la demande principale serait également irrecevable sinon non fondée sur les bases subsidiaires de la responsabilité délictuelle et de l'enrichissement sans cause.

SOCIETE1.) n'établirait ni faute, ni lien de causalité, ni préjudice d'un point de vue délictuel ou quasi-délictuel. Elle n'allèguerait ni en quoi il y aurait eu rupture fautive des pourparlers, ni n'établirait-elle quels frais une telle rupture lui aurait causés. Elle ne pourrait pas réclamer des dommages et intérêts équivalant au montant de la Facture alors qu'octroyer un tel montant donnerait indirectement effet à un contrat qui n'aurait pas été conclu.

En présence des autres bases invoquées par SOCIETE1.) et l'enrichissement sans cause ne pouvant pas fonctionner comme base subsidiaire, celle-ci serait à rejeter.

SOCIETE2.) conteste encore les demandes accessoires adverses. La demande adverse en indemnisation au titre des frais d'avocat serait irrecevable pour être redondante avec celle formulée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de

procédure civile et non fondée à défaut de preuve d'une faute en relation causale avec le prétendu dommage. La preuve du dommage ne serait pas non plus rapportée.

De son côté, SOCIETE2.) demande une indemnité d'un montant de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction, au profit de l'avoué concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Appréciation

I. Quant au libellé obscur

Aux termes de l'article 154 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « [...] *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens* [...] », le tout à peine de nullité.

La partie assignée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre et quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (R.P.D.B., v^o exploit, n^o298, p.135 et les références y citées).

Il n'est pas nécessaire d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée la demande ce qui signifie qu'il n'est pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait (Cour 19 décembre 2000, n^o 24212 du rôle).

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (Tissier et Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n^o325, p.345).

Le but de la condition prévue par l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (Beltjens, Procédure civile, n^o 116, p.398 ; Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n^o 721, p. 270) et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises (Beltjens, op.cit., n^o 115, p.398).

La prescription de l'article précité doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

La nullité résultant de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est une nullité de forme soumise à l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, donc à la preuve d'un grief (Cass 25 octobre 2001, n° 50/01, 1798, Cour 15 mai 2002, n° 24 393 ; Cour 26 juin 2002 BIJ 2/03, p. 28) et le moyen doit être soulevé avant toute défense au fond, soit *in limine litis*.

SOCIETE2.) n'allègue ni n'établit avoir souffert un grief, de sorte que le moyen n'est pas fondé.

II. Quant à la recevabilité en la forme

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande en la forme et quant au délai.

S'il est exact que le fait, pour une partie de se rapporter à prudence de justice équivaut à une contestation, il n'en reste pas moins qu'une contestation non autrement étayée est à écarter, étant donné qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence des parties au litige et de rechercher lui-même les moyens juridiques qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Il en découle qu'à défaut de contestation précise, le moyen est à rejeter.

SOCIETE2.) ne soulevant pas d'autre moyen de recevabilité et la demande principale ayant été introduite dans les forme et délai de la loi, celle-ci est recevable.

III. Quant au fond

A) Quant à la base contractuelle

1) Quant à la qualification du contrat litigieux

SOCIETE1.) entend rapporter la preuve de l'existence d'un contrat d'apporteur d'affaires, conclut oralement entre elle et SOCIETE2.) concernant la Phase II.

Le contrat d'apporteur d'affaires est un contrat commercial innommé.

L'apporteur d'affaires est un intermédiaire dont la mission est de rapprocher deux personnes en vue de les amener à contracter, sans intervenir dans la négociation du contrat éventuellement envisagé.

Sa mission consiste donc à effectuer les démarches nécessaires pour permettre à son donneur d'ordre d'être en mesure de contracter. Il doit donc trouver un acquéreur ou un vendeur, dont l'offre correspondra à celle émise par le donneur d'ordre. L'apporteur d'affaires se borne, alors, à mettre en relation les parties.

Il ne garantit pas la réalisation de l'opération. De la même manière, il ne saurait être responsable si le contrat n'est pas conclu, sous réserve de ne pas avoir commis de négligence dans la recherche du cocontractant.

L'apporteur d'affaires ne garantit pas davantage la bonne exécution du contrat lorsque celui-ci a été conclu entre le donneur d'ordre et son cocontractant.

En contrepartie de sa mission, l'apporteur d'affaires reçoit une commission appelée également « courtage », dont le montant peut être supporté par l'acheteur ou le vendeur (JurisClasseur Contrats – Distribution, Fasc. F-5050 : Contrat d'apporteur d'affaires – Formule).

Le contrat d'apporteur d'affaires n'est à considérer comme mandat que si l'apporteur d'affaires a obtenu le mandat de conclure le contrat pour le compte du mandant. Si l'apporteur n'agit que comme simple intermédiaire, qui se borne à rapprocher les parties, il n'est pas à considérer comme mandataire.

En l'occurrence, SOCIETE1.) allègue avoir agi comme simple intermédiaire.

SOCIETE1.) n'entend donc pas établir l'existence d'un mandat et les règles relatives à ce type de contrats ne sont donc pas applicables.

2) Quant à l'activité d'agent immobilier

Les parties sont en désaccord sur la question de savoir si SOCIETE1.) devait disposer d'une autorisation d'établissement pour exercer une activité immobilière pour que le contrat allégué soit valable et que la demande soit recevable.

Toutefois, l'absence d'une telle autorisation, lorsqu'elle est requise, n'entraînant pas la nullité automatique du contrat et que SOCIETE2.) ne demande pas la nullité du contrat litigieux et ne développe pas, en droit, de moyen d'irrecevabilité.

Elle se contente de conclure que SOCIETE1.) n'était pas habilitée à émettre la Facture sans une telle autorisation.

Or, une facture n'est qu'un document comptable.

La question qui intéresse le tribunal est l'existence ou non du contrat allégué et donc de la créance réclamée par le biais de la Facture.

La question discutée entre parties n'est donc pas concluante et le tribunal ne procède pas à son analyse.

3) Quant à la preuve du contrat litigieux

Il est constant en cause que les parties n'ont pas signé de contrat écrit portant sur la Phase II du projet.

Le contrat d'apporteur d'affaires dont se prévaut SOCIETE1.) est un contrat consensuel qui se forme par le simple échange des consentements, sans qu'aucune condition de forme ne soit requise. Il suffit que l'engagement soit effectif.

L'apporteur d'affaires peut se prévaloir d'un contrat conclu oralement si la preuve en est administrée. Un défaut d'écrit n'empêche pas le contrat d'exister et d'être valable.

Le contrat est soumis, du point de vue de sa formation, aux principes généraux du droit contractuel. Il s'ensuit que la charge de la preuve de l'existence de relations contractuelles entre parties incombe, conformément à l'article 1315 du Code civil, au demandeur.

Le contrat d'apporteur d'affaires ayant prétendument été conclu entre deux sociétés commerciales, celui-ci est à qualifier d'acte commercial.

En matière commerciale, la preuve est libre.

En l'absence de contrat écrit, la preuve de l'existence et du contenu du contrat peut valablement résulter d'un échange de courriels entre parties, de témoignages ou de présomptions.

SOCIETE1.) se prévaut d'abord de son courrier du 1^{er} avril 2019 et soutient que SOCIETE2.) aurait accepté le contenu de celui-ci, à défaut de protestation de cette dernière.

Elle soutient également que par le courrier de SOCIETE2.) du 22 juillet 2019, cette dernière reconnaît l'existence d'un accord pour partager les commissions.

Le tribunal rappelle à cet égard que, par extension du principe de la facture acceptée posé par l'article 109 du Code de commerce, il est couramment admis en jurisprudence qu'entre commerçants, le fait de ne pas répondre à une correspondance commerciale implique l'acceptation de son contenu. (cf. CLOQUET (A.), La facture, 1959, n° 445)

Le silence prolongé du commerçant destinataire d'un tel courrier s'interprète donc comme une acceptation de la teneur de celui-ci. Par conséquent, si un commerçant ne conteste pas rapidement un écrit, il sera considéré comme ayant accepté le contenu de ces mentions. (cf. Cass., 9 juin 2005, DAOR, 2009, n° 90, p. 139 citée in POELMANS (O.), Droit des obligations au Luxembourg, éd. Larcier, 2013, n° 481 et suivants).

Le principe de la correspondance commerciale acceptée, qui ne vaut qu'entre commerçants, crée une obligation morale de protester à charge du commerçant contre lequel est dirigée une affirmation inexacte impliquant une obligation de sa part, indépendamment de la nature de leur relation contractuelle. (cf. CA 26 mai 2004, n° 2772 ; CA 16 juin 2004, n° 27752)

Cette obligation se justifie dans la mesure où les transactions commerciales doivent se développer dans la sécurité et la rapidité, exigences qui impliquent que soit réduit au minimum, entre commerçants, le temps durant lequel une des parties pourra mettre en doute la véracité des affirmations de l'autre au sujet de l'existence et des modalités de leurs obligations réciproques. (cf. CLOQUET (A.), La facture, 1959, n° 444)

Le commerçant qui n'est pas d'accord au sujet de la correspondance commerciale de son cocontractant doit ainsi prendre l'initiative d'émettre des protestations précises valant négation de la dette affirmée endéans un bref délai à partir de la réception du courrier.

Toutefois, la correspondance commerciale acceptée n'engendre qu'une présomption simple de l'existence de la créance, le juge étant libre d'admettre ou de refuser son acceptation comme présomption suffisante de l'existence de la créance affirmée.

Aussi, la présomption d'acceptation de la correspondance commerciale liée au silence gardé ne constitue pas une règle absolue : elle ne peut être généralisée, de sorte que les commerçants ne sont pas obligés de répondre à toutes les lettres qu'ils reçoivent s'ils ne les approuvent pas. (cf. CA, 18 décembre 2002, n° 26326)

La signification accordée au silence dépendra des circonstances de l'espèce qui sont souverainement appréciées par le juge du fond, ce dernier devant rechercher s'il existe un accord tacite du destinataire de la correspondance, respectivement un acquiescement de sa part à la teneur de la correspondance commerciale. (cf. TAL, 11 juillet 2018, n° TAL-2018-01425 ; Cour 9 mars 2005, n° 28562)

En l'espèce, le tribunal constate que le courrier du 1^{er} avril 2019 ne contient pas l'affirmation d'une créance de SOCIETE1.) envers SOCIETE2.) et manque généralement de précision à cet égard.

Ledit courrier parle d'une « *proposition* » de SOCIETE2.) de signer un contrat de rétrocession, sur une base de répartition égale des commissions et de l'existence de « *plusieurs discussions* », ce qui laisse penser à des pourparlers plutôt qu'à l'existence d'un contrat, c'est-à-dire d'un engagement ferme et d'un accord sur le prix et le contenu du contrat.

Dans ce courrier SOCIETE1.) demande à SOCIETE2.) de « *sceller nos accords concernant SOCIETE6.) SA* » et de lui envoyer une « *ébauche de contrat à l'instar de nos accords verbaux* ». Or, non seulement ces affirmations manquent de précision quant à la créance affirmée, cette partie du courrier renforce l'impression de l'existence de pourparlers, l'accord n'étant qu'au stade d'ébauche, et non d'une créance certaine.

Or, dans ces circonstances, SOCIETE2.) n'était pas tenue de protester à ce courrier et il n'en découle pas la preuve suffisante de l'existence du contrat allégué et partant de la créance alléguée.

Le courrier de SOCIETE2.) du 22 juillet 2019 ne comporte pas non plus reconnaissance ni du contrat allégué, ni de la créance dont se prévaut SOCIETE1.) pour la Phase II.

En effet, dans ledit courrier de Monsieur PERSONNE2.) indique avoir « *introduit une demande afin de partage* » et non l'existence d'un accord ferme sur un tel partage. D'ailleurs, ledit courrier indique clairement qu'un tel partage reste soumis à l'accord du conseil d'administration de SOCIETE2.). De surcroît, ledit courrier vise une demande de partage avec la société SOCIETE7.) SA et non avec SOCIETE1.).

Quant à la demande adressée par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) début 2020 en vue de mettre à jour son dossier « AML/KYC », celle-ci ne suffit pas à établir l'existence du contrat et de son contenu, d'autant qu'il est constant que les parties avaient une relation d'affaires de longue date et collaboraient sur plusieurs projets.

Le fait que SOCIETE1.) ait effectué des prestations en faveur de SOCIETE2.) dans le cadre de la Phase II ne suffit pas à établir que SOCIETE2.) était d'accord de rémunérer SOCIETE1.) pour ces prestations à hauteur de 50% de la commission qu'elle percevrait en raison de la Revente.

En ce qui concerne la clause 5.10 du contrat conclut entre SOCIETE4.) et SOCIETE2.), celle-ci ne concerne que la possibilité de l'existence du contrat allégué. L'intermédiaire en question n'est pas cité par cette clause et les conditions de rémunération de cet intermédiaire vont de 0% à 50%, ce qui n'est pas de nature à établir l'existence et le contenu du contrat allégué par SOCIETE1.).

Ensuite, SOCIETE1.) se prévaut de l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE1.) et de celle de Monsieur PERSONNE2.), même si elle précise que cette dernière serait à considérer avec précaution.

En ce qui concerne la recevabilité de ces attestations, le tribunal relève qu'au vœu de l'article 399 du Nouveau Code de procédure civile, qui ne permet au juge de recevoir que des tiers des déclarations de nature à éclairer sur les faits litigieux, nul ne peut être témoin dans sa propre cause. Une personne qui doit être considérée comme étant partie à un litige ne peut dès lors pas témoigner dans le cadre dudit litige.

Dès lors que, de par la loi, les gérants sont dans la société à responsabilité limitée les personnes physiques incarnant la personne morale en justice, la preuve testimoniale d'une personne dans un litige dans lequel est impliquée la société à responsabilité limitée dont il est le gérant n'est pas admissible. (Cass., 30 juin 2005, Pas. 33, p. 58)

Il y a lieu d'étendre ce principe aux administrateurs-délégués et simples administrateurs d'une société anonyme, ces personnes assurant la représentation en justice de la personne morale (cf. CA, 1er mars 2007, n° 29834 ; CA, 23 janvier 2008, n° 31038).

Ainsi, le représentant ou le mandataire au procès d'une partie est à assimiler à celle-ci, vu les intérêts qu'il administre. Aussi, le ou les actionnaire(s) ou bénéficiaire(s) économique(s) d'une partie sont également à assimiler à celle-ci, puisqu'ils ont un intérêt manifeste à l'issue du litige.

Le tribunal écarte partant l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE2.), qui indique dans son attestation être administrateur et *Chief Executive Officer* de SOCIETE2.).

Le tribunal écarte également l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE1.) qui est actionnaire, avec droit aux dividendes, de SOCIETE1.).

En ce qui concerne le courriel de Monsieur PERSONNE3.) du 28 février 2023, celui-ci n'a pas la valeur d'une attestation testimoniale. La preuve étant libre en matière pénale, il s'agit néanmoins d'un élément de preuve dont le tribunal apprécie la valeur.

A la lecture de ce courriel, le tribunal constate que ledit courriel n'est pas de nature à établir le contrat allégué et son contenu.

Monsieur PERSONNE3.) confirme certes que Monsieur PERSONNE1.) a travaillé, notamment à la recherche d'investisseurs pour la Revente.

Quant à l'existence d'un partenariat entre les parties, Monsieur PERSONNE3.) n'émet toutefois que des suppositions, indiquant « *I assumed that this was a joint equal team* » et « *in our understanding the broker should meet its own obligations with other supportive parties, as per their agreements/arrangements* ». Il est manifeste au vu des réponses données par Monsieur PERSONNE3.) dans ce courriel qu'il n'a ni connaissance de l'existence ou non du contrat allégué, ni des termes exacts d'un tel contrat.

Il ressort d'ailleurs des propres conclusions de SOCIETE1.) que Monsieur PERSONNE3.) n'a pas participé à la réunion du 31 mars 2020, lors que laquelle les parties auraient prétendument discuté de rémunérer SOCIETE1.) pour le travail effectué dans la Phase II.

Messieurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.) étant à écarter comme témoins et Monsieur PERSONNE3.) n'ayant manifestement pas été témoin de l'accord oral allégué, l'offre de preuve n'est pas concluante.

Enfin, s'il y a eu divers courriels échangés entre parties, ceux-ci prouvent uniquement que Monsieur PERSONNE1.), qui était simple salarié de SOCIETE1.) à l'époque, était impliquée dans la Phase II du projet, celui-ci ayant obtenu une *letter of interest* d'un fonds coréen. Il n'en découle pas que les parties auraient conclu un contrat d'apporteur d'affaires en vertu duquel SOCIETE1.) devait recevoir en rétrocession la moitié de la commission perçue par SOCIETE2.) au moment de la conclusion de ladite phase.

D'ailleurs, dans un courriel de Monsieur PERSONNE7.) de la société anonyme SOCIETE7.) SA adressé à Monsieur PERSONNE2.), Monsieur PERSONNE7.) indique que Monsieur PERSONNE1.) l'a informé de la revente de l'immeuble et il demande à Monsieur PERSONNE2.) quelle « *serait la commission que SOCIETE1.) devrait toucher sur base de vos accords* ».

Le tribunal en déduit qu'il n'y avait pas d'accord sur le prix à cette date.

En que qui concerne la demande d'injonction de communiquer des documents, celle-ci manque de précision quant aux documents en question et leur existence n'est pas établie. Cette demande de SOCIETE1.) est donc à rejeter.

SOCIETE1.) reste partant en défaut d'établir l'existence et le contenu du contrat allégué et partant une obligation de paiement dans le chef de SOCIETE2.) sur base de la responsabilité contractuelle.

La demande est donc à rejeter sur cette base.

B) Quant à la base délictuelle :

A titre subsidiaire, SOCIETE1.) entend engager la responsabilité de SOCIETE2.) pour rupture abusive de pourparlers avancés.

Pendant la période précontractuelle, tant que les parties n'en sont qu'aux simples pourparlers, n'ayant pas encore abouti à une offre véritable, la rupture est en principe licite.

Ce principe de la liberté de rompre les pourparlers, de la liberté de ne pas aboutir, de ne pas conclure, trouve ses limites en ce que les fautes commises dans le cadre des pourparlers peuvent engager la responsabilité quasi-délictuelle de leur auteur. (Philippe LE TOURNEAU, Loïc CADIET, Droit de la Responsabilité, nos 250 et 251, DALLOZ ACTION, édition 1998)

Notamment la rupture des pourparlers doit-elle être loyale, reposer sur des motifs légitimes. (cf Cass. 7 avril 1998, Dalloz 1999, Jurisprudence, page 514, note Patrick CHAUVEL)

En l'occurrence, l'existence de pourparlers entre parties est établie au vu des éléments du dossier, en particulier les courriels échangés entre parties, ainsi qu'avec la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, et le courrier de SOCIETE2.) du 22 juillet 2019.

Il en découle également que SOCIETE1.) a participé à la Phase II du projet et il en résulte que Monsieur PERSONNE1.), salarié de SOCIETE1.), a cherché des investisseurs pour la Revente et a trouvé un tel investisseur, un fonds coréen, mais que SOCIETE2.) n'a pas concrétisé d'accord et a laissé SOCIETE1.) dans un incertitude prolongée.

Preuve en est que, le 22 juillet 2019, Monsieur PERSONNE2.) indique avoir introduit une demande afin d'un partage de rémunération soumis à certaines conditions.

Finalement, après la Revente, le conseil d'administration de SOCIETE2.) a refusé de donner son accord à la signature d'une convention entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.) pour la Phase II du projet.

Le tribunal note que déjà pour la Phase I du projet, SOCIETE1.) a commencé à travailler à la bonne réalisation de cette phase avant même la signature du Contrat.

Ce refus tardif de SOCIETE2.), après avoir profité du travail réalisé par SOCIETE1.) pour obtenir une *letter of interest* à un bon prix du fonds coréen, tel que sollicité par SOCIETE2.), et après avoir alimenté la confiance légitime de SOCIETE1.) en un aboutissement favorable des négociations, déjà avancées, constitue une rupture abusive de celles-ci.

Outre la nécessité de démontrer une faute commise dans la rupture des pourparlers par la défenderesse, SOCIETE1.) doit aussi démontrer un préjudice qui est en lien causal avec la faute de SOCIETE2.).

Dans ce contexte, SOCIETE1.) se prévaut et chiffre exclusivement un préjudice qui correspond au montant de la Facture, donc le montant qu'elle aurait reçu si le contrat avait été conclu.

Il convient de relever à cet égard les principes dégagés par la jurisprudence de la Cour de cassation française qui ont fait l'objet d'une codification par le législateur français, suivant lesquels « *en cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser ni la perte des avantages attendus du contrat non conclu ni la perte de chance d'obtenir ces avantages* ». (cf. Code civil français, art. 1112, al. 2 tel que modifié par la loi de ratification du 20 avril 2018, L. n°2018-287, ratifiant l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations ; Cass. Com., 26 novembre 2003, n°00-10.243)

Ce principe est régulièrement rappelé par la Cour de cassation française en considérant que les circonstances dans lesquelles la rupture est intervenue, susceptibles d'être constitutives d'une faute commise dans l'exercice du droit de rupture unilatérale des pourparlers précontractuels ne sont pas en relation de cause à effet avec le préjudice consistant dans la perte d'une chance de réaliser les gains que permettait d'espérer la conclusion du contrat. (cf. Cass. Com., 31 mars 2021, n°19-14.533 ; Cass. Civ. 3e, 28 juin 2006, n° 04-20.040)

La jurisprudence luxembourgeoise s'est régulièrement ralliée à la motivation de la Cour de cassation française pour exclure la réparation de la perte d'une chance de réaliser les gains attendus du contrat non passé. (cf. Cour d'appel, 7 février 2019, n°43414 du rôle ; Cour d'appel, 24 juin 2015, n° 38213 du rôle ; Cour d'appel, 5 mars 2008, n°19272 du rôle ; Cour d'appel, 13 février 2008, Pas. 34, p. 155 ; TAL 15e, 17 mai 2017, n°174700 du rôle ; TAL 15e, 28 octobre 2015, n°153204 et 162220 du rôle ; TAL 11e, 1er juin 2011, n°125/11)

La jurisprudence de même que la doctrine retiennent ainsi une conception restrictive du dommage lié à la rupture des pourparlers contractuels, excluant toute indemnisation de la perte des gains espérés et de la perte d'une chance de réaliser de tels gains (voir sur l'ensemble de la question : P. Ancel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, n°171 et s. ; G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n°489 et s. ; O. Poelmans, Droit des obligations au Luxembourg, 2e édition, n°23 ; Dalloz action, Droit de la responsabilité et des contrats n° 3112.31. et s. et n°3112.61 et s. ; Lexis360, Fiches pratiques, Concurrence, D. Bosco, n°385 - Comment caractériser l'abus dans une phase de négociation précontractuelle ?).

En application de ces principes, il convient de retenir que le préjudice dont SOCIETE1.) se prévaut, correspondant au montant qu'elle aurait facturé sous le contrat s'il avait été conclu n'est pas en lien causal avec la faute retenue dans le chef de SOCIETE2.), de sorte qu'il ne constitue, sous ce rapport, pas un préjudice réparable.

La demande est partant également non fondée sur base de la responsabilité délictuelle.

C. Quant à l'enrichissement sans cause

A titre plus subsidiaire, SOCIETE1.) base sa demande sur l'enrichissement sans cause.

Il est de principe que de par le caractère subsidiaire de l'action de l'enrichissement sans cause, elle ne peut être admise qu'à défaut de toute autre action ouverte au demandeur et ne peut l'être, notamment, pour suppléer à une autre action que le demandeur ne peut intenter par suite d'une prescription, d'une déchéance ou d'une forclusion ou par l'effet de l'autorité de la chose jugée ou parce qu'il ne peut rapporter les preuves qu'elle exige ou par suite de tout obstacle de droit, et qui ne peut de même être admise dans le chef de l'appauvri lorsque celui-ci dispose pour obtenir ce qui lui est dû, d'une action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit. (Cour d'appel 21 mars 2002, numéro du rôle 25417)

En l'espèce, il résulte des développements qui précèdent que la requérante se trouve confrontée à des problèmes de preuve pour établir le bien-fondé de sa demande. L'enrichissement sans cause ne saurait suppléer à la carence de la demanderesse de se réserver en temps utile les moyens de preuve lui permettant de faire valablement valoir ses droits à l'encontre de SOCIETE2.). La demande basée sur l'enrichissement sans cause doit partant être déclarée irrecevable.

La demanderesse doit partant être déboutée de sa demande principale dirigée contre SOCIETE2.).

IV. Quant aux demandes accessoires

En ce qui concerne la demande de SOCIETE1.) en indemnisation au titre des frais et honoraires d'avocat engagés par elle, il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462). La Cour de cassation a également retenu le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute et dans l'équité, avec le remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute. Il n'y a donc pas double emploi.

La demande est donc recevable.

Ayant succombé dans sa demande principale, tant sur la base principale que subsidiaires, SOCIETE1.) manque d'établir une faute contractuelle dans le chef de SOCIETE2.), de même qu'une faute délictuelle en lien avec les frais et honoraires d'avocat invoqués à titre de préjudice.

La demande n'est donc pas fondée.

Faute de prouver l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge SOCIETE1.), avec distraction au profit de Maître Jean-Louis SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande principale ;

rejette les attestations testimoniales de Messieurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

rejette l'offre de preuve par témoins formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

rejette la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en injonction de communiquer des documents ;

dit la demande principale non fondée et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en indemnisation au titre des frais et honoraires d'avocat engagés recevable mais non fondée et en déboute ;

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevables mais non fondées et en déboute ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean-Louis SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.