

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement commercial II No 662/2016**

Audience publique du vendredi, vingt-deux avril deux mille seize.

### **Numéro 171965 du rôle**

Composition :

Jean-Paul HOFFMANN, 1<sup>er</sup> vice-président ;  
Nathalie HILGERT, 1<sup>er</sup> juge ;  
Georges SINNER, juge-délégué ;  
Claude FEIT, greffière.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **BELLE VILLE IMMO SARL**, établie et ayant son siège social à L-8356 Garnich, 18, rue des Sacrifiés, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 190 306 ;

élisant domicile en l'étude de Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demanderesse,**

**défenderesse sur reconvention,** comparant par Maître Véronique ACHENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat à la Cour susdit,

**e t :**

la société à responsabilité limitée **L'AGENCE REAL ESTATE SARL**, établie et ayant son siège social à L-8049 Strassen, 7, rue Marie Curie, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 184 147 ;

**défenderesse,**

**demanderesse par reconvention,** comparant par Maître Frédéric FRABETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **F a i t s :**

Par exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg en date du 8 septembre 2015, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 18 septembre 2015 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 1<sup>er</sup> étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro 171 965 du rôle pour l'audience publique du 18 septembre 2015 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et utilement retenue à l'audience publique du 9 mars 2016, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Véronique ACHENNE, en remplacement de Maître Jean-Paul RIPPINGER, donna lecture de l'assignation introductive d'instance ci-avant reproduite et exposa ses moyens.

Maître Frédéric FRABETTI répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **jugement qui suit :**

#### Faits.

Le 25 octobre 2014 un contrat intitulé « Contrat de franchise » a été signé entre « l'Agence Real Estate SA » (ci-après « L'AGENCE REAL ESTATE SA ») (...) « en qualité de MASTER FRANCHISE » dénommé « le Master FRANCHISE » et la société BELLE VILLE IMMO SARL dénommée « le FRANCHISE » (ci-après « BVI »).

L'objet du contrat est défini à l'article 1.1 du contrat comme suit :

« (...) le MASTER FRANCHISE concède au FRANCHISE le droit d'exploiter une agence immobilière sous l'enseigne L'AGENCE REAL ESTATE. »

L'article 2 du contrat, intitulé « MARQUE-ENSEIGNE-NOM COMMERCIAL » stipule ce qui suit :

« 2.1 Le FRANCHISE s'interdit d'utiliser les MARQUES pour toute autre activité que celles prévues au présent contrat et dans tout autre local que celui précisé par l'article 3 ci-dessous. Le FRANCHISE s'interdit de déposer la Marque ou une marque voisine ou similaire dans quelque pays que ce soit.

2.2 Les MARQUES ne pourront, à aucun titre que ce soit, figurer dans la raison sociale ou la dénomination de FRANCHISE, s'il exploite son activité en société ni figurer dans son inscription au Registre du Commerce, quelle que soit la forme de son exploitation et sous quelque forme que ce soit. Elles seront exclusivement utilisées par lui à titre de MARQUES pour lesquelles il bénéficie d'une licence.

2.3 Il est précisé que les MARQUES et l'ENSEIGNE restent la propriété exclusive de la société L'AGENCE REAL ESTATE.

2.4 Le FRANCHISE fera figurer sur l'enseigne de son agence ainsi que sur les documents publicitaires et son papier commercial la MARQUE selon les normes d'utilisation contenues dans la charte de communication.

2.5 Le FRANCHISE s'interdit d'accorder des sous-licences des MARQUES à un tiers (...).

2.6 Pour toute utilisation des MARQUES et/ou de l'ENSEIGNE le FRANCHISE s'engage à respecter les normes d'utilisation de l'AGENCE REAL ESTATE (...).

(...)

2.8 Le FRANCHISE accepte que le MASTER FRANCHISE puisse modifier, annuler ou créer de nouveaux éléments relatifs à la configuration technique, commerciale, figurative, distinctive de la MARQUE, pendant l'exécution du contrat de franchise (...). »

Suivant l'article 4, la durée du contrat était fixée à trois ans à compter du jour de sa signature.

Dans l'article 5, le MASTER FRANCHISE définit ses prestations, notamment en ce qui concerne la transmission de son savoir-faire par une formation initiale d'une durée minimale de deux semaines, et en ce qui concerne les services à fournir.

L'article 6 concerne les obligations du FRANCHISE.

Celui-ci s'engage notamment à « respecter l'image de marque et la réputation commerciale du réseau de franchise l'AGENCE REAL ESTATE ».

Dans l'article 6.7 le FRANCHISE s'engage à réaliser un chiffre d'affaires annuel minimum de 150.000,- EUR la première année et dans l'article 6.8 il lui est imposé l'obligation de communiquer des informations financières et commerciales à L'AGENCE REAL ESTATE SA.

Aux termes de l'article 7, le FRANCHISE devait payer un droit d'entrée de 15.000,- EUR TTC, au fur et à mesure des transactions réalisées par lui.

En exécution du contrat, un montant de 14.000,- EUR a été payé le 31 octobre 2014 par l'associé PERSONNE1.) de BVI.

Le 3 juin 2015, le mandataire de BVI a envoyé un courrier recommandé à L'AGENCE REAL ESTATE SA pour signaler que celle-ci n'avait pas déposé la marque AGENCE REAL ESTATE, qu'elle n'avait pas d'autorisation d'établissement lors de la signature du contrat et qu'elle n'avait pas rempli ses obligations en matière de formation initiale.

Il s'est prévalu de la nullité du contrat et a mis en demeure L'AGENCE REAL ESTATE SA de rembourser le montant payé.

A l'audience du 9 mars 2016, le mandataire de L'AGENCE REAL ESTATE SA a remis au tribunal une pièce désignée « pièce 0 » constituée par une photocopie intitulée « Autorisation d'établissement », non datée et ne comportant aucun numéro pour convaincre le tribunal qu'elle disposait d'une autorisation.

Suite aux soupçons de faux relatif à cette pièce émis par le tribunal, L'AGENCE REAL ESTATE lui a fait parvenir, par un fax du 21 mars 2016 la copie d'une autorisation d'établissement numéro 10049288/0 émise le 9 mars 2015 au profit de L'AGENCE REAL ESTATE SA.

Le 8 juillet 2015, L'AGENCE REAL ESTATE SA a changé de forme sociale pour devenir L'AGENCE REAL ESTATE SARL. Aucune autorisation d'établissement concernant cette société dans sa nouvelle forme sociale n'est versée parmi les pièces.

## Procédure.

Par exploit d'huissier du 8 septembre 2015, BVI a fait donner assignation à L'AGENCE REAL ESTATE SARL à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

## Prétentions et moyens des parties.

BVI demande au tribunal de déclarer nul et de nul effet le contrat de franchise signé le 25 octobre 2014.

Elle réclame la condamnation de la partie défenderesse au remboursement du montant de 14.000,- EUR avec les intérêts légaux à partir du décaissement jusqu'à solde.

Elle sollicite des dommages et intérêts de 50.000,- EUR en raison des frais exposés inutilement.

Elle offre de prouver ces frais par expertise et demande, sinon, au tribunal de fixer le dommage matériel et moral subi ex aequo et bono.

Elle réclame une indemnité de 3.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et elle demande la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens avec distraction au profit de son avocat.

A l'appui de sa demande, la partie demanderesse fait valoir que, contrairement à ce qui était prévu au contrat, elle n'a reçu ni mise à disposition du savoir-faire, ni formation, ni assistance commerciale et technique de la part de la défenderesse. Elle ajoute qu'il s'avère que la défenderesse ne dispose pas de la marque AGENCE REAL ESTATE dans la classe 36 et qu'elle ne disposait pas d'une autorisation de commerce à la date de signature du contrat.

Elle signale par ailleurs que ce n'est pas l'assignée, mais une société IMMOLOR SARL avec siège social à ETTELBRUCK qui a fait enregistrer le 20 mars 2015 la marque figurative de l'AGENCE auprès de l'Office BENELUX de la Propriété intellectuelle (ci-après « BOIP ») sous le numéro 0971891.

Elle en conclut qu'elle a été victime d'une supercherie en ce que l'assignée lui a vendu une chose dont elle ne disposait pas, ni au moment de la signature du contrat, ni à l'heure actuelle. Dans ce contexte, le contrat de franchise serait nul.

Elle ajoute qu'il y aurait erreur au sens de l'article 1110 du Code civil alors que si elle avait su que la marque l'AGENCE REAL ESTATE n'existait pas, elle n'aurait pas signé le contrat de franchise, ni payé les droits d'entrée.

Il y aurait même dol au sens de l'article 1116 du Code civil, le dol consistant dans les manœuvres pratiquées par l'assignée pour promettre sciemment dans un contrat des prestations qu'elle était incapable, sinon dans l'impossibilité de fournir.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle, formulée par L'AGENCE REAL ESTATE SARL, elle conteste le bien-fondé, de même que la réception de la facture concernée. Elle estime également que l'attestation versée n'est pas valable.

La partie défenderesse L'AGENCE REAL ESTATE SARL conclut au débouté.

Elle soutient que le contrat de franchise n'est pas lié à un contrat de marque.

La marque existerait mais il y aurait eu opposition contre la marque auprès du BOIP.

Le contrat aurait également une substance. Le gérant de la défenderesse PERSONNE2.) aurait participé à la constitution de la société et aurait mis à la disposition de la demanderesse la formation promise. Elle verse une attestation testimoniale à ce sujet.

D'après L'AGENCE REAL ESTATE SARL, la demanderesse ne prouverait ni l'erreur, ni le dol. Celle-ci n'aurait tout simplement pas trouvé d'agence pour exercer la franchise, fait dont elle ne serait pas responsable.

Elle formule une demande reconventionnelle pour un montant de 18.285,- EUR qui lui serait dû sur base d'une facture du 24 octobre 2015, émise conformément aux stipulations du contrat, contrat qui resterait valable et devrait être exécuté.

Elle requiert également une indemnité de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### Appréciation.

La franchise est un contrat commercial par lequel un commerçant dit « le franchiseur », concède à un autre commerçant dit « le franchisé », le droit d'utiliser tout ou partie des droits incorporels lui appartenant (nom commercial, marques, licences), généralement contre le versement d'un pourcentage sur son chiffre d'affaires ou d'un pourcentage calculé sur ses bénéfices.

Le contrat de « master-franchise » est un contrat par lequel un franchisé (appelé « master franchisé »), s'engage non seulement à distribuer les produits ou services d'un franchiseur (encore appelé « franchiseur principal ») sur un territoire donné, mais avant et surtout à développer son réseau de franchises sur le territoire concédé, en recrutant des sous-franchisés.

Le master franchisé agit par conséquent en qualité de franchiseur sur le territoire concédé et se positionne, dans la chaîne d'organisation du réseau de franchises, en tant qu'intermédiaire entre le franchiseur principal et les sous-franchisés.

Ce contrat de « master-franchise » est donc conclu uniquement entre le franchiseur principal et le master franchisé. C'est le master franchisé qui conclura par la suite les contrats de franchise avec les sous-franchisés. Le master franchisé va se comporter comme un franchiseur, et utilisera à cette fin le système de franchise du franchiseur principal, en concédant aux sous-franchisés un droit d'exploitation de ses marques, enseignes et brevets.

En l'espèce, le contrat qualifie L'AGENCE REAL ESTATE SA de master franchisé, mais celle-ci a admis à l'audience qu'il n'existait aucun contrat de franchise principal dont elle était le franchisé.

D'après le contrat, ce master franchisé donnerait au franchisé le droit d'exploiter une enseigne commerciale *sous l'enseigne L'AGENCE REAL ESTATE* et le contrat mentionne

à d'innombrables reprises le terme de marque, faisant croire qu'elle disposerait à la fois de cette enseigne et de cette marque.

Or, L'AGENCE REAL ESTATE SARL reste en défaut de verser la moindre pièce dont il découlerait qu'elle utilise l'enseigne L'AGENCE REAL ESTATE.

Elle ne démontre pas davantage avoir déposé la marque L'AGENCE REAL ESTATE, voire de l'avoir utilisée, se contentant de verser au tribunal un courriel du BOIP du 17 décembre 2015 dont il ressort qu'il y aurait une opposition sur cette marque, sans précision quant au déposant.

Il en ressort que L'AGENCE REAL ESTATE SA (actuellement L'AGENCE REAL ESTATE SARL) n'a pas pu céder le droit d'utiliser tout ou partie des droits incorporels lui appartenant étant donné qu'elle ne disposait pas de tels droits mais s'est bornée à créer une soi-disant franchise (ou sous-franchise) qui n'était que du pur vent.

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.

Lorsque le législateur et la jurisprudence exigent que l'objet ait une certaine "consistance" pour que le contrat soit valable, c'est à l'objet de l'obligation, et non à l'objet du contrat, qu'ils font référence (Jurisclasseur civil, art. 1126 à 1130, Fasc. 10 : Contrats et obligations – Objet du contrat, no 7).

L'engagement contractuel doit reposer sur une base sérieuse, n'être pas fantaisiste pour que le créancier puisse en exiger l'accomplissement. Cette exigence fondamentale conduit à vérifier d'une part que l'objet existe et est possible, d'autre part qu'il est déterminé ou déterminable (Jurisclasseur civil, art. 1126 à 1130, Fasc. 10 : Contrats et obligations – Objet du contrat, no 8).

La seule impossibilité qui puisse être cause de nullité est l'impossibilité absolue de l'objet de l'obligation. L'impossibilité, qui doit s'apprécier in concreto, doit tenir à la chose et non à la personne du débiteur. En d'autres termes, l'exécution de l'obligation doit être impossible erga omnes et non pas simplement relative aux facultés du débiteur (Jurisclasseur civil, art. 1126 à 1130, Fasc. 10 : Contrats et obligations – Objet du contrat, no 15).

La nullité des conventions pour défaut d'objet est une nullité absolue et les actes dont la nullité est absolue étant dépourvus d'existence légale ne sont susceptibles ni de prescription ni de confirmation. La même sanction frappe les contrats dont l'objet est illicite. Il s'agit en effet de défendre la société contre des initiatives individuelles qui portent atteinte à l'intérêt général (Jurisclasseur civil, art. 1126 à 1130, Fasc. 10 : Contrats et obligations – Objet du contrat, no 18).

En l'occurrence, en l'absence de cession de droits incorporels existants, la convention de franchise litigieuse est nulle pour défaut d'objet, ceci sans préjudice quant à la question de l'autorisation d'établissement dont L'AGENCE REAL ESTATE SA ne disposait pas au moment de la signature du contrat et pour laquelle elle a fait déposer parmi les pièces, et par l'intermédiaire de son avocat, une autorisation d'établissement manifestement falsifiée, le numéro et la date ayant été voilés.

Etant donné que la remise au tribunal d'une pièce manifestement falsifiée n'a en l'occurrence pas d'incidence sur l'issue du litige mais reste néanmoins susceptible de constituer une infraction pénale, il convient, conformément à l'article 183 du Nouveau Code de procédure civile et à l'article 23 (2) du Code d'instruction criminelle, de communiquer le dossier au Ministère public.

Au vu de la nullité du contrat, le paiement intervenu est sans cause et il y a lieu à répétition.

Il convient par conséquent de condamner L'AGENCE REAL ESTATE SARL à payer à BVI le montant de 14.000,- EUR avec les intérêts au taux légal à partir du décaissement du 31 octobre 2014 jusqu'à solde. Il est en effet admis qu'en matière de restitution de sommes d'argent, il y a lieu d'y ajouter les dommages-intérêts moratoires, calculés sur base de l'intérêt légal. Quant aux fruits, ils doivent être restitués comme s'ils provenaient d'un corps certain. En appliquant le principe de la restitution des fruits au cas de nullité, il faut distinguer entre le contractant qui connaissait la cause de nullité du contrat dès l'origine, et qui doit donc, en raison de sa mauvaise foi, restituer avec la chose elle-même les fruits qu'il a perçus depuis le premier jour et le contractant qui ignorait cette cause de nullité, de sorte qu'il est considéré comme étant de bonne foi jusqu'à ce que l'introduction de la demande en nullité lui ouvre les yeux. Ce contractant pourra conserver les fruits perçus avant que l'action en nullité soit engagée (JurisClasseur Civil, art. 1304 à 1314, Fasc. 50, Contrats et Obligations – Nullité ou rescision des conventions – Effets de la nullité – n°14 et suivants). Or, en l'espèce, L'AGENCE REAL ESTATE SA ne pouvait légitimement ignorer que l'absence de droits dans son chef ne lui permettait pas de prendre les engagements décrits dans la convention.

La demanderesse affirme avoir subi un préjudice supplémentaire mais ne fournit aucun détail et ne verse aucune pièce y relative, se bornant à formuler une offre de preuve par expertise.

A ce propos il convient toutefois de rappeler qu'une mesure d'instruction n'est pas destinée à pallier la carence d'une partie dans l'administration de la preuve. En effet, BVI demande la nomination d'un expert pour établir les frais exposés. Or il lui aurait tout d'abord appartenu de fournir le détail des prestations ou devoirs prétendument effectués pour permettre au tribunal de les contrôler avant de les soumettre le cas échéant à un expert pour les chiffrer.

La partie demanderesse ne spécifie par ailleurs point en quoi le dommage moral qu'elle invoque consisterait.

La demande en paiement d'un montant supplémentaire n'est par conséquent pas fondée.

En raison de la nullité du contrat, la demande reconventionnelle de L'AGENCE REAL ESTATE SARL, basée sur ce contrat nul, est également à déclarer non fondée.

Etant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge de BVI les frais qui ne peuvent être répétés, il y a lieu de déclarer fondée sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile jusqu'à concurrence du montant de 2.000,- EUR.

Au vu du sort réservé à sa demande, L'AGENCE REAL ESTATE est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de cet article.

L'assistance d'un avocat n'étant pas requise en matière commerciale, la demande de BVI en distraction des frais et dépens n'est pas fondée.

### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

**déclare** nul le « contrat de franchise » conclu le 25 octobre 2014 entre la société L'AGENCE REAL ESTATE SA et la société BELLE VILLE IMMO SARL ;

**condamne** la société L'AGENCE REAL ESTATE SARL à payer à la société BELLE VILLE IMMO SARL la somme de 14.000,- EUR avec les intérêts au taux légal à partir du décaissement du 31 octobre 2014 jusqu'à solde ;

**déboute** la société BELLE VILLE IMMO SARL de sa demande en paiement d'un dommage supplémentaire ;

**déboute** L'AGENCE REAL ESTATE SARL de sa demande reconventionnelle ;

**condamne** la société L'AGENCE REAL ESTATE SARL à payer à la société BELLE VILLE IMMO SARL la somme de 2.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**déboute** L'AGENCE REAL ESTATE SARL de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** L'AGENCE REAL ESTATE SARL aux frais et dépens de l'instance ;

**communiqué** la cause au Ministère Public en application de l'article 183 du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 23 (2) du Code d'instruction criminelle.