

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 150/24 – VII – CIV

**Audience publique du quatre décembre deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2023-00481 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, premier conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**la société anonyme SOCIETE1.) S.A.**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 27 mars 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT, établie et ayant son siège social à L-4018 Esch-sur-Alzette, 38, rue d'Audun, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 217690, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t :

1) **PERSONNE1.**), et son épouse

2) **PERSONNE2.**), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 27 mars 2023,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier de justice du 4 janvier 2021, la société SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.) ) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour les voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement, à lui payer la somme de 70.000,- € avec les intérêts légaux à compter du 31 octobre 2020, date de la mise en demeure, sinon à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde. Elle demande encore la condamnation des défendeurs à lui payer une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société INTERDROIT, représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant jugement du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 8 mars 2023, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. a été déclarée irrecevable, les demandes respectives de la société SOCIETE1.) S.A. et des époux GROUPE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ont été déclarées non fondées, la demande en exécution provisoire du jugement a été rejetée et la société SOCIETE1.) S.A. a été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont retenu que l'action de la société SOCIETE1.) S.A. ne trouve pas sa cause dans une activité commerciale pour laquelle elle était immatriculée lors de l'introduction de la demande, de sorte qu'elle est à déclarer irrecevable.

Par exploit du 27 mars 2023, la société SOCIETE1.) S.A. a interjeté appel contre le prédit jugement, lui signifié en date du 25 avril 2023, pour voir dire, par réformation, que la demande de l'appelante est recevable et pour voir renvoyer les parties devant les juges de première instance pour statuer sur le fond de l'affaire. La société SOCIETE1.) S.A. sollicite en outre la condamnation solidaire des défendeurs à une indemnité de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) S.A. avance qu'elle aurait été chargée par les époux GROUPE1.) de la mise en valeur par morcellement d'un terrain leur appartenant sis à ADRESSE3.).

L'appelante aurait mis en compte ses prestations par facture du 25 février 2020 pour un montant de 70.000,- € facture qui resterait impayée malgré accord des intimés de procéder au règlement au moment de la vente du terrain à la société SOCIETE2.) S.à r.l..

Ce serait à tort que les juges de première instance ont déclaré sa demande irrecevable, en ce que les prestations facturées par l'appelante auraient consisté dans des démarches administratives en vue de l'établissement d'un relevé topographique, d'un mesurage et du morcellement du terrain ainsi que de l'enregistrement de ce morcellement au cadastre.

Suivant la société SOCIETE1.) S.A., ces opérations auraient mis le terrain des intimés en valeur et constitueraient des actes qui se rapporteraient directement, sinon indirectement, à l'objet social de la société.

Comme les prestations facturées auraient trouvé leur cause dans l'objet social de la société SOCIETE1.) S.A., l'article 22 (1) de la loi du 19 décembre 2002 concernant le Registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises et modifiant certaines autres dispositions légales (ci-après la loi du 19 décembre 2002) ne trouverait pas application et sa demande devrait être déclarée recevable.

Les époux GROUPE1.) concluent à la confirmation du jugement entrepris pour les motifs y avancés, en ce qu'il a déclaré l'action de la société SOCIETE1.) S.A. irrecevable sur base de l'article 22 (1) de la loi du 19 décembre 2002.

Ils sollicitent par ailleurs une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de 2.000,- € pour chaque partie et pour chaque instance, ainsi que la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance.

### **Appréciation de la Cour**

L'appel ayant été interjeté dans les formes et délai de la loi, il est à déclarer recevable.

Suivant l'article 22 (1) de la loi du 19 décembre 2002, est irrecevable toute action principale, reconventionnelle ou en intervention qui trouve sa cause dans une activité commerciale pour laquelle le requérant n'était pas immatriculé lors de l'introduction de l'action.

Il est de principe que l'« activité commerciale » au sens de l'article 22 de la loi du 19 décembre 2002, sujette à inscription, doit - tel que l'ont à bon droit retenu les juges de première instance - concorder avec l'objet social de la société commerciale.

L'activité commerciale qu'une personne morale est habilitée à exercer est celle décrite dans ses statuts et ce en raison du principe de la spécialité de la personne morale en général et du principe de la spécialité de l'objet social en particulier.

L'objet social définit et fixe les limites de l'activité commerciale précise que la société poursuit. Toute activité qui dépasse l'objet social statutaire soulèvera des questions de capacité de la société, de la valeur de son engagement et de la responsabilité de ses dirigeants.

Il est admis que l'irrecevabilité prévue par l'article 22 (1) de la loi du 19 décembre 2002 est prononcée sans que la partie qui l'invoque doive établir avoir subi un grief en raison de la non-immatriculation de l'activité. Elle constitue une fin de non-recevoir qui forme barrage à toute discussion sur le fond du litige.

Autrement dit, elle tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande pour défaut du droit d'agir (Cour de cassation 22 décembre 2011, n° 2885 du registre et les conclusions du Parquet général) (Cour d'appel 30 novembre 2021, n° 141/21 IV-COM).

En l'espèce, l'article 3 des statuts de la société SOCIETE1.) S.A. prévoit comme objet social : *« la Société a pour objet l'achat, la vente, la gestion, la location, la promotion, syndic et mise en valeur de tout bien immobilier, ainsi que toute opération se rapportant directement ou indirectement à cet objet social, tant au Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger. Dans le cadre de son activité, la Société pourra accorder hypothèque, emprunter avec ou sans garantie, ou se porter caution pour d'autres personnes morales et physiques, sous réserve des dispositions légales afférentes. En général la Société pourra faire toutes opérations mobilières et immobilières, commerciales, industrielles ou financières ainsi que toutes transactions et opérations de nature à promouvoir et faciliter directement ou indirectement la réalisation de l'objet social ou son extension. »*

L'appelante réclame le paiement de la facture 200/03 du 25 février 2020 pour les prestations suivantes : *« COMMISSION FORFAITAIRE POUR DEMARCHES ADMINISTRATIVES, RELEVÉ TOPOGRAPHIQUE, MESURAGE, MORCELLEMENT ET ENREGISTREMENT AU SERVICE DU CADASTRE »*.

Il convient de constater que les prestations facturées n'ont pas trait, de façon directe ou indirecte, à des opérations d'achat, de vente, de gestion, de location ou de syndic effectuées normalement par un agent immobilier, mais sont en principe de la compétence d'un géomètre, sinon le cas échéant d'un architecte.

La société SOCIETE1.) S.A. allègue que ces opérations se rapportent à la promotion ou à la mise en valeur du terrain des parties intimées.

Elle reste cependant en défaut de fournir un quelconque élément concret probant, sinon une évaluation chiffrée vérifiable, desquels il résulterait que la division du terrain litigieux augmenterait sa valeur par rapport à sa configuration initiale.

A défaut de tels éléments permettant de conforter l'allégation de l'appelante de la mise en valeur du terrain, c'est à bon droit, pour les motifs que la Cour adopte, que les juges de première instance ont considéré que l'action en paiement de la société SOCIETE1.) S.A. ne trouve pas sa cause dans une activité commerciale pour laquelle elle était immatriculée lors de l'introduction de sa demande.

Comme l'activité facturée ne se rapporte pas à l'objet social de la société, elle ne saurait se prévaloir du dernier alinéa de l'article 3 prémentionné visant « *toutes transactions et opérations de nature à promouvoir et faciliter directement ou indirectement la réalisation de l'objet social ou son extension.* »

Son appel est partant à déclarer non fondé et le jugement est à confirmer.

Ayant succombé dans ses prétentions, la société SOCIETE1.) S.A. est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tant pour la première instance, que pour l'instance d'appel et les frais et dépens sont à laisser à sa charge.

Les époux GROUPE1.) ne démontrant pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge, c'est à bon droit qu'ils ont été déboutés de leur demande sur base du prédit article en première instance et leur demande formulée en instance d'appel est à rejeter.

### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare l'appel recevable,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 8 mars 2023,

déboute tant la société SOCIETE1.) S.A., que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) S.A. à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.