

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1232/25
du 31 mars 2025

Dossier n° L-OPA1-4349/24

Audience publique du lundi, 31 mars 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a rendu le jugement qui suit

Dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur contredit,**

comparant par son gérant, Monsieur PERSONNE1.),

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par contredit,**

comparant par Maître Célia LIMPACH, en remplacement de Maître Lynn FRANK, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

F a i t s :

Faisant suite au contredit formé le 19 avril 2024 par Maître Lynn FRANK au nom et pour le compte de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, contre l'ordonnance de paiement L-OPA1-4349/24 délivrée le 20 mars 2024, et lui notifiée en date du 22 mars 2024, les parties furent convoquées à l'audience publique du 1^{er} juillet 2024, pour la fixation de l'affaire.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 3 mars 2025, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit:

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA1-4349/24 du 20 mars 2024, le juge de paix de Luxembourg a ordonné à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL de payer à la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S la somme de 14.704,73 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance jusqu'à solde.

Contre cette ordonnance conditionnelle de paiement, lui notifiée le 22 mars 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL a formé contredit par courrier entré au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg en date du 19 avril 2024.

Au titre de sa demande, la société SOCIETE1.) SARL-S poursuit le règlement d'une facture n° 2024.001 du 30 janvier 2024 s'élevant à un montant de 14.704,73 EUR pour « Commission affaire SOCIETE2.) c / SOCIETE3.) – Projet ADRESSE3.) ».

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) SARL-S explique que son gérant, PERSONNE1.), avait conclu en 2014 un contrat de collaboration (contrat agent immobilier indépendant) avec la contredisante. A l'époque, PERSONNE1.) exerçait en nom personnel.

Aux termes d'un mandat de vente exclusif signé le 7 octobre 2016, PERSONNE1.), en tant qu'agent immobilier indépendant SOCIETE4.) (la contredisante exerçant sous la dénomination SOCIETE4.)), avait reçu mandat de SOCIETE3.) SARL pour vendre une résidence de 24 appartements à ADRESSE4.) (ci-après encore le « Projet »).

Après un litige, SOCIETE3.) a finalement été condamnée en appel à payer à SOCIETE2.) le montant de la commission de 3 % résultant des 11 contrats de réservation signés en relation avec le Projet, à savoir un total de 82.693,17 EUR.

Un split de la commission entre PERSONNE1.) (48 %) et SOCIETE2.) (52 %) avait été convenu entre parties. Selon le mode de calcul exposé en pièce n° 16, un montant de 14.704,73 EUR revient à PERSONNE1.) qui soutient dorénavant être « passé en société » et exercer donc actuellement sous le nom de la société SOCIETE1.) SARL-S.

SOCIETE2.) conteste la qualité et l'intérêt à agir dans le chef de SOCIETE1.) SARL-S. Le contrat de collaboration a été conclu avec PERSONNE1.) en nom personnel et ne concerne donc aucunement SOCIETE1.) SARL-S qui ne saurait faire valoir une quelconque prétention sur ladite commission.

Appréciation

Une prétention soumise au juge doit pouvoir être attribuée à son auteur.

L'existence effective du droit invoqué par le demandeur n'est pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond, ou, en d'autres termes, de son bien-fondé.

Plus précisément, quant au défaut de qualité, il y a lieu de relever que la qualité pour agir en justice est définie comme le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice ou se défend contre une action de justice.

Le pouvoir de défendre son droit méconnu ou contesté étant un attribut du droit lui-même, celui qui se prétend personnellement titulaire d'un droit a, de ce fait même, la qualité requise afin d'obtenir du juge qu'il se prononce sur son existence et sur son étendue, quel que soit par ailleurs le bien-fondé de sa prétention quant au fond. De même, la qualité de défendeur n'est

pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée contre celui qui est supposé être le débiteur du droit (cf. TAL 20 janvier 2001, rôle no 75184).

En l'espèce, c'est l'existence effective du droit de la société SOCIETE1.) SARL-S et partant le bien-fondé de la demande qui est contestée par la société SOCIETE2.) SARL.

La contredisante expose à juste titre que le contrat intitulé « contrat agent immobilier indépendant » du 10 décembre 2014 a bien été conclu entre SOCIETE2.) SARL, d'un côté, et PERSONNE1.), exerçant en nom personnel, de l'autre. De même, le mandat de vente exclusif avec SOCIETE3.) signé le 7 octobre 2016, a été conclu par PERSONNE1.) en nom personnel. Les pièces n° 15 et 16 (courriel du 19 décembre 2023 et le tableau avec le mode de calcul) ne contiennent par ailleurs aucune référence à la société SOCIETE1.) SARL-S.

La société SOCIETE1.) SARL-S se limite à affirmer que PERSONNE1.) est entretemps « passée en société » sans cependant autrement expliquer dans quelle mesure et à quel titre elle serait dorénavant titulaire des droits / créances anciennement détenus par PERSONNE1.).

Le simple fait pour PERSONNE1.) d'avoir entretemps constitué une société commerciale (active dans le commerce, l'achat et la vente en import et export de tous produits autorisés) et d'avoir procédé à une radiation de son activité en nom personnel, n'a pas pour effet d'engendrer un transfert automatique des droits de PERSONNE1.) vers la société SOCIETE1.) SARL-S.

Dans ces conditions, et face aux contestations de la partie contredisante et à défaut donc pour SOCIETE1.) SARL-S d'établir sur quelle base elle serait dorénavant titulaire des créances de PERSONNE1.), le contredit est à dire fondé et la demande de SOCIETE1.) SARL-S requiert un rejet.

Vu l'issue du litige, les frais et dépens incombent à SOCIETE1.) SARL-S.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme,

le **dit** fondé,

dit la demande de la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S non fondée et en **déboute**,

partant **déclare** non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement rendue le 20 mars 2024 sous le n° L-OPA1-4349/24 par le juge de paix de Luxembourg,

condamne la société à responsabilité limitée simplifiée SOCIETE1.) SARL-S aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière