

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2024TALCH01 / 00236**

Audience publique du mardi deux juillet deux mille vingt-quatre.

### **Numéro TAL-2024-01744 du rôle**

#### **Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Lisa WAGNER, juge,  
Elodie DA COSTA, premier juge,  
Luc WEBER, greffier.

#### **E n t r e**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg du 5 février 2024,

comparaissant par société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240924, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**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, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

défaillante.

## **Le Tribunal :**

### 1. Indications de procédure

Par exploit d'huissier de justice du DATE1.), la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après : « la société SOCIETE1.) ») a fait pratiquer saisie-arrêt à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après : « la société SOCIETE2.) ») en vertu d'une ordonnance exécutoire par provision rendue par le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du DATE2.), entre les mains de la société anonyme SOCIETE3.) SA, l'Etablissement public autonome SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.) SA, la société anonyme SOCIETE6.) SA, la société anonyme SOCIETE7.) SA et la société coopérative SOCIETE8.), (ci-après : « les parties tierces-saisies »), pour avoir sûreté, conservation et paiement de la somme de 162.400.- euros à augmenter des intérêts légaux à partir du DATE3.), sinon à partir du DATE2.) jusqu'à solde au titre d'une facture impayée d'une commission d'intermédiation.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée par exploit d'huissier de justice du 5 février 2024, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt pour un montant principal de 162.400.- euros à augmenter des intérêts légaux à partir du DATE3.), sinon à partir du DATE2.) jusqu'à solde au titre d'une facture impayée d'une commission d'intermédiation.

La société SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement d'un montant de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies, suivant exploit d'huissier de justice du 8 février 2024.

La société SOCIETE2.) n'a pas constitué avocat.

Maître Georges KRIEGER a été informé par bulletin du 25 mars 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 4 juin 2024.

Il n'a pas sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Maître Georges KRIEGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Vu l'ordonnance de clôture du 4 juin 2024.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 4 juin 2024.

## 2. Moyens et prétentions

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) expose que la société SOCIETE2.), un professionnel de l'immobilier, serait propriétaire d'un terrain sis à ADRESSE3.) dans la rue ADRESSE3.) au numéroADRESSE3.) et qu'au courant de DATE4.), celle-ci lui aurait confié une mission d'intermédiation de chercher et de trouver des personnes intéressées à prendre en location des locaux dans un bâtiment à construire sur ledit terrain. En contrepartie, la société SOCIETE2.) se serait engagée à payer à SOCIETE1.) une rémunération égale à 10% du loyer annuel.

La société SOCIETE1.) aurait finalement trouvé un preneur et grâce à son intervention déterminante, un contrat de bail aurait été signé entre le bailleur SOCIETE2.) et le preneur SOCIETE9.) prévoyant un loyer annuel de 1.400.000.- euros HTVA, de sorte qu'elle aurait adressé en date du DATE5.) une facture à SOCIETE2.) pour sa rémunération prévue de 10% du loyer annuel (140.000.- euros HTVA, soit 162.400.- euros TTC). Etant donné que cette facture n'aurait pas été payée dans le délai prévu de 30 jours, la société SOCIETE1.) aurait encore adressé une mise en demeure à la société SOCIETE2.) en date du DATE3.) qui n'aurait cependant pas non plus été suivie d'effet.

La société SOCIETE1.) demande dès lors la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de ladite somme avec les intérêts légaux tels que précisés ci-dessus, ainsi que la validation de la saisie-arrêt du DATE1.).

## 3. Appréciation

La société SOCIETE2.) n'a pas constitué avocat conformément aux articles 192 et 193 du Nouveau Code de procédure civile.

Il convient de relever que selon l'article 78, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu « [...] *ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

En vertu de cette disposition, il appartient au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit, puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande et la loi soumet d'office au juge tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public (en ce sens Cass. civ. 2<sup>e</sup>, 20 mars 2003, n° de pourvoi : 01-03218, Bull. 2003 II, n° 71, p. 62 ; JCP 2003, II, 101150, p. 1681 ; Cass. civ. 2<sup>e</sup>, 16 octobre 2003, n° du pourvoi : 02-17049 ; Bull. civ. II, n° 309, p. 252 ; D. 2003, Inf. rap. 2670).

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande de la société SOCIETE1.) sera analysée.

Lorsque la partie signifiée ne comparaît pas devant la juridiction qui est appelée à trancher le litige, il appartient à cette juridiction de vérifier d'office la régularité de l'exploit introductif d'instance, de relever la moindre irrégularité et de prononcer d'office l'annulation de l'acte, dès lors que dans cette hypothèse, la juridiction saisie doit sauvegarder les droits de la défense. Or, la moindre incartade par rapport aux exigences légales laissera toujours planer un doute sur la question de savoir si toutes les conditions posées par la loi pour s'assurer que la partie signifiée ait effectivement été touchée ont été respectées (cf. T. HOSCHEIT, Les nullités de procédure en droit judiciaire privé. Bull. Cercle François Laurent, 1999, II, n° 34).

Il est ainsi admis qu'en cas de procédure par défaut, le juge doit, en règle générale, suppléer tous les moyens, même étrangers à l'ordre public, que la partie défaillante aurait pu proposer ; il peut donc élever un moyen de nullité relative à la citation dont l'irrégularité peut expliquer le défaut du défendeur. Ainsi, le juge statuant par défaut doit vérifier la compétence, la régularité de la procédure et la recevabilité de la demande. Le juge s'assurera ainsi que le défendeur défaillant a été effectivement atteint par la convocation en justice de telle sorte que celui-ci a véritablement choisi d'être absent (cf. G. de Leval. *Éléments de Procédure Civile*, no. 45 et 118).

Les dispositions relatives à la signification ou à la notification des exploits règlent en détail la question de savoir sous quelles conditions un acte d'huissier peut être considéré comme ayant été signifié ou notifié régulièrement, à personne, à domicile ou à résidence. Le but poursuivi par ces principes est évident : il s'agit d'assurer par des règles strictes que l'on doit pouvoir considérer comme relevant de l'organisation judiciaire, un maximum de garanties au profit de la partie signifiée ou notifiée pour que celle-ci ait effectivement connaissance de l'acte et puisse adopter l'attitude appropriée. Il s'agit d'assurer la protection des droits de la défense. C'est la raison pour laquelle la jurisprudence affecte les irrégularités commises à cet égard d'une nullité de fond à laquelle l'article 264, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas applicable (cf. Les nullités de procédure en droit judiciaire privé luxembourgeois, T. HOSCHEIT in Bulletin Laurent 1999, II, p. 31 et s. ; Cour d'appel, 23 novembre 2005, n° 30573 du rôle, LJUS 99860581).

En l'espèce, il résulte des modalités de remise d'acte établis en date du 5 février 2024 que la société SOCIETE2.) a été assignée à son siège social à L-ADRESSE2.), l'huissier de justice n'ayant cependant pu trouver personne sur les lieux.

D'après les vérifications faites par l'huissier de justice au registre de commerce et auprès d'une personne trouvée sur les lieux, la société SOCIETE2.) avait toujours son siège social à l'adresse précitée au moment de l'assignation.

Il ressort également des prédicts documents que l'huissier de justice y a également laissé une copie de l'acte, celui-ci ayant envoyé une autre copie de l'acte à la société SOCIETE2.) par courrier simple.

L'exploit d'assignation du 5 février 2024 a partant été régulièrement signifié en application de l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il y a lieu, par application de l'article 79 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.).

#### Quant à la régularité de la procédure de saisie-arrêt

L'article 699 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *dans les huit jours de la saisie-arrêt, le saisissant sera tenu de la dénoncer au débiteur saisi et de l'assigner en validité* ».

L'exploit de dénonciation de la saisie-arrêt avec assignation en validité doit indiquer en vertu de quel titre la saisie est pratiquée, à quelle date et pour quelle

somme, sans devoir contenir la copie du titre en question (cf. TAL, 13 juillet 1988, n° 43/1988).

En l'espèce, l'exploit de dénonciation du 5 février 2024 a été signifié dans le délai de huit jours à partir de la saisie-arrêt du DATE1.) et il indique le titre en vertu duquel la saisie-arrêt est pratiquée, à savoir l'ordonnance exécutoire par provision rendue par le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du DATE2.), de même que la date et la somme pour laquelle elle est pratiquée.

En vertu de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile, « *dans le délai prévu à l'article précédent, à compter du jour de la demande en validité, cette demande sera dénoncée, à la requête du saisissant, au tiers-saisi, qui ne sera tenu de faire aucune déclaration avant que cette dénonciation lui ait été faite* ».

L'exploit de contre-dénonciation a été signifié aux parties tierces-saisies par exploit d'huissier de justice du 8 février 2024.

Il s'ensuit que les actes, valables en la forme et régulièrement signifiés, ont été faits dans les délais prévus par les articles précités du Nouveau Code de procédure civile.

#### Quant au bien-fondé de la demande

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.* »

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 1997).

En l'espèce, il résulte certes des pièces soumises à l'appréciation du tribunal (pièces n°1 et 2 de Maître KRIEGER) que la société SOCIETE2.) est un

professionnel de l'immobilier et qu'elle est propriétaire de la parcelle de terrain se trouvant au n° ADRESSE3.) à ADRESSE3.), mais il ne résulte d'aucune pièce qu'elle aurait conclu un contrat d'intermédiation avec la société SOCIETE1.) pour lui trouver un locataire pour un immeuble à construire sur ladite parcelle, respectivement qu'elle aurait conclu un contrat de bail avec la société de droit néerlandais SOCIETE9.).

En effet, les pièces soumises à l'appréciation du tribunal (pièces n° 4 à 6 de Maître KRIEGER) établissent un accord entre la société SOCIETE1.) et un certain PERSONNE1.) de ALIAS1.) concernant des honoraires d'apporteur d'affaire de 10% du loyer annuel et un contrat de bail commercial conclu entre la société de droit néerlandais SOCIETE9.) et la société anonyme SOCIETE10.) SA par l'entremise de la société SOCIETE1.).

Même si la société anonyme SOCIETE10.) SA est l'un des deux fondateurs de la société SOCIETE2.), les deux sociétés restent des entités juridiques distinctes et les engagements pris le cas échéant par l'une des sociétés ne sauraient créer d'office des obligations à charge de l'autre société, en l'espèce de SOCIETE2.).

Au vu de ces développements, la demande en condamnation est à rejeter comme étant non fondée à l'égard de la société SOCIETE2.). En conséquence, la demande en validation de la saisie-arrêt est également à déclarer non-fondée et il y a lieu d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt du DATE1.).

La partie demanderesse sollicite encore l'allocation d'une indemnité de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

En l'occurrence, eu égard à l'issue du litige, ces demandes sont cependant à rejeter comme étant non fondées dans la mesure où la société SOCIETE1.), qui succombe à l'instance, doit être condamnée aux frais et dépens, conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE2.) SARL,

reçoit les demandes en la forme,

les dit non fondées, partant en déboute,

ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt formée entre les mains des parties tierces-saisies, suivant exploit d'huissier de justice du DATE1.) au préjudice de la société SOCIETE2.) SARL, pour le montant principal de 162.400.- euros à augmenter des intérêts légaux à partir du DATE3.), sinon à partir du DATE2.) jusqu'à solde au titre d'une facture impayée d'une commission d'intermédiation,

condamne la société SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.