

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2023TALCH08/00118

Audience publique du mercredi, 7 juin 2023.

Numéro du rôle : TAL-2021-05245

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Hannes WESTENDORF, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 2 juin 2021,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE2.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Entendu la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. par l'organe de Maître Zuleyha KAN, avocat, en remplacement de Maître Luc MAJERUS, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Christophe LASSEE, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 2 juin 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Luc MAJERUS, a fait donner assignation à PERSONNE1.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 3 juin 2021.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-05245. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 17 novembre 2022 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 3 mai 2023.

A cette audience, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral et l'affaire a été prise en délibéré.

Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, la société SOCIETE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 98.280.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande également la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en date du 3 septembre 2020, feu PERSONNE2.), représenté par sa fille unique PERSONNE1.), aurait conclu un mandat de vente exclusif avec elle pour la vente d'un terrain, à savoir la parcelle cadastrale NUMERO2.), section ADRESSE3.), lieu-dit ADRESSE4.), Contenance de 41 ares 40 ca, situé dans la commune de Luxembourg.

Suivant ledit mandat, la société SOCIETE1.) devait percevoir 3% HTVA du prix de vente à titre de commission, soutenant que cette commission pouvait également être due si la société SOCIETE1.) avait approché des acquéreurs directement ou indirectement

endéans le délai du mandat. Le mandat était irrévocable pour une durée de 3 mois et il devait être reconduit tacitement, excepté en cas de résiliation par écrit respectant un délai de 10 jours avant la fin de la période en cours.

Entre le 3 décembre 2020 et le 15 décembre 2020, la société SOCIETE1.) aurait mis en relation feu PERSONNE2.) avec la commune de Luxembourg pour l'achat dudit terrain, cette mise en relation ayant abouti à la conclusion d'un compromis de vente.

Le 1^{er} janvier 2021, la société SOCIETE1.) aurait réclamé à feu PERSONNE2.), représenté par sa fille unique PERSONNE1.), le règlement de la somme de 84.000.-euros hors taxes, soit 98.280.-euros TTC, par l'envoi d'une note d'honoraires, correspondant à la commission de 3% du prix de vente, pour la négociation effectuée avec la commune de Luxembourg.

Le 3 février 2021, la mandataire de feu PERSONNE2.) lui aurait adressé un courrier recommandé et simple, contestant la note d'honoraire susvisée.

En date du 18 mars 2021, la mandataire de la société SOCIETE1.) aurait adressé un courrier officiel de mise en demeure au mandataire de feu PERSONNE2.).

Feu PERSONNE2.) n'aurait pas daigné répondre à la mise en demeure, de sorte que la société SOCIETE1.) se trouverait obligée de réclamer par voie judiciaire le paiement de la commission qui lui est dû.

En droit, la société SOCIETE1.) base sa demande sur l'article 1134 du Code civil. Elle fait valoir avoir mis en relation feu PERSONNE2.) avec la commune de Luxembourg afin de les faire entreprendre des négociations pour vendre le terrain. Elle soutient avoir donc apporté son concours en ce qui concerne la conclusion du compromis de vente entre la commune et feu PERSONNE2.). Le mandat n'ayant pas été révoqué par ce dernier dans un délai de 10 jours avant la fin de la période en cours, une commission de 3% du prix de vente, soit 98.280.-euros toutes charges comprises, devrait lui revenir. Elle estime partant être dans son droit d'invoquer que cette commission lui soit payée, alors que le compromis de vente vaut vente.

PERSONNE1.) soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation du 2 juin 2021 pour le motif que l'adresse du siège social de la société SOCIETE1.), telle qu'indiquée dans la prédite assignation, serait erronée. En effet, suivant informations recueillies auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, la société SOCIETE1.) serait établie et aurait son siège social à L-ADRESSE1.) au moment de la signification de l'acte introductif d'instance.

Au cas où le tribunal devait considérer l'assignation civile comme étant recevable, PERSONNE1.) entend prendre position comme suit :

Elle reconnaît que suivant mandat de vente exclusif, feu PERSONNE2.) a mandaté la société SOCIETE1.) dans le cadre de la vente d'un terrain, « *parcelles cadastrales NUMERO2.), Section : HaA de HAMM-Lieu dit : IM BAUMLAEUFERCHEN-Contenance : 41 ares 40 ca, situé dans le commune de Luxembourg* ». Aux termes dudit

mandat de vente exclusif, la société SOCIETE1.) aurait été chargée de procéder à ladite vente au prix de 6.210.000.-euros.

En date du 14 décembre 2020, l'administration communale de la Ville de Luxembourg et PERSONNE2.) auraient signé un compromis d'acquisition relatif au terrain litigieux. L'acte d'acquisition aurait été signé en date du 11 janvier 2021 moyennant le prix de 2.800.000.-euros.

Toute mise en relation/négociation avec l'administration communale de la Ville de Luxembourg par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) serait formellement et énergiquement contestée. De plus, la société SOCIETE1.) n'aurait aucunement participé à la rédaction du compromis de vente ou de l'acte d'acquisition conclus avec l'administration communale de la ville de Luxembourg. En témoignerait d'ailleurs le courriel adressé par la société SOCIETE1.) à l'administration communale de la ville de Luxembourg en date du 15 décembre 2020 dans lequel elle lui reproche que « *vous êtes passé dans notre dos en faisant directement venir le propriétaire à vos bureaux et pour signer la vente de son terrain (...)* ».

En droit, PERSONNE1.) conteste toute inexécution contractuelle, le mandat disant que dans l'hypothèse où il y aurait vente, alors l'agent n'aurait droit à rétribution qu'à partir du moment où il aurait mis en contact les parties, ce qui ne serait pas le cas ici. De plus, il n'existerait aucun lien entre le prix figurant dans le *negotium* du mandat et celui de la vente. Dès lors, elle estime que la société SOCIETE1.) n'aurait pas droit à la rétribution tirée de la convention, car les parties n'étaient pas dans le cadre de la convention de mandat exclusif.

Elle soutient que suivant la jurisprudence constante en la matière, dans le cadre d'un mandat de vente exclusif, l'agent immobilier ne pourrait se contenter de mettre le propriétaire en relation avec un potentiel acquéreur pour réclamer sa commission. Il doit démontrer avoir accompli toutes les diligences ayant permis de trouver un acquéreur et démontrer que son intervention a été déterminante dans la réalisation de la vente.

Or, en l'espèce, la société SOCIETE1.) n'aurait aucunement participé à la mise en relation de feu PERSONNE2.) avec l'administration communale de la Ville de Luxembourg. Elle renvoie au courriel du 15 décembre 2020, suivant lequel la société SOCIETE1.) serait en aveu lorsque celle-ci affirmerait que c'est l'administration communale de la ville de Luxembourg qui serait entrée en contact avec feu PERSONNE2.). Il ne résulterait d'aucune pièce du dossier que la société SOCIETE1.) se serait adressée à feu PERSONNE2.) aux fins de lui présenter/l'informer d'un potentiel acquéreur en la personne de l'administration de la Ville de Luxembourg. De plus, la société SOCIETE1.) n'aurait nullement participé aux opérations de négociation dans le cadre de la vente du terrain.

D'ailleurs, le prix de vente tel que celui-ci avait été indiqué dans le mandat exclusif litigieux ne correspondrait aucunement au prix de vente réalisé.

Finalement, la société SOCIETE1.) n'aurait pas rédigé le compromis, ni l'acte de vente.

Elle conclut partant que l'intervention de la société SOCIETE1.) dans le cadre de la vente litigieuse aurait été inexistante, de sorte que sa demande en paiement d'une commission serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

A titre subsidiaire, au cas où la demande de la société SOCIETE1.) devait être déclarée recevable et fondée, PERSONNE1.) demande à voir réduire le montant de la commission à de plus justes proportions.

PERSONNE1.) conteste encore l'indemnité de procédure réclamée par la société SOCIETE1.) et demande à son tour la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) fait valoir que l'adresse du siège social se situe bien à L-ADRESSE1.), l'adresse indiquée dans l'assignation correspondant à l'adresse de l'agence immobilière située à Luxembourg. Elle estime partant que l'indication de ladite adresse n'induirait pas PERSONNE1.) en erreur, puisqu'il s'agirait toujours d'une adresse officielle et actuelle de la société SOCIETE1.).

En outre, l'erreur qui affecte l'indication du domicile du demandeur constituerait non pas une nullité de fond, mais une nullité de pure forme, qui ne peut être prononcée que si PERSONNE1.) justifie d'un grief résultant de l'inobservation de cette formalité.

Or, la société SOCIETE1.) estime que l'indication de l'adresse de l'agence immobilière située à Luxembourg ne porterait pas atteinte aux intérêts de PERSONNE1.). En effet, l'inexactitude du siège social n'aurait en l'espèce laissé aucun doute à PERSONNE1.) quant à l'identité de la société SOCIETE1.).

De plus, le fait que l'adresse de son domicile soit aisément décelable, démontrerait qu'aucun préjudice n'a été causé à PERSONNE1.). En l'espèce, celle-ci aurait aisément trouvé son adresse à travers le numéro RCS indiqué dans l'acte introductif d'instance, de sorte qu'elle n'a subi aucun préjudice.

S'agissant des faits, la société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE1.) sortirait le courriel du 15 décembre 2020 complètement de son contexte. En effet, en écrivant à Monsieur PERSONNE3.) de la Ville de Luxembourg qu'il serait passé dans son dos en contactant directement feu PERSONNE2.), elle voulait dire qu'elle était déjà auparavant en discussion et en négociation avec la Ville de Luxembourg pour la vente dudit terrain. En effet, la Ville de Luxembourg ne serait entrée en contact avec feu PERSONNE2.) qu'après avoir été informé par la société SOCIETE1.) de la vente du terrain, celle-ci ayant commencé les négociations.

En effet, les courriels échangés entre le 3 décembre 2020 et le 10 décembre 2020 entre la société SOCIETE1.) et la Ville de Luxembourg démontreraient bien que la société SOCIETE1.) avait informé la Ville de Luxembourg de la possibilité de vente de ce

terrain. En date du 3 décembre 2020, la société SOCIETE1.) avait envoyé à la Ville de Luxembourg les informations du terrain et en date du 7 décembre 2020, la Ville de Luxembourg aurait même fait une offre de prix à l'are à la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) estime partant que PERSONNE1.) serait malvenue de prétendre qu'elle ne l'aurait pas mis en relation avec la Ville de Luxembourg. Étant donné qu'elle a mis les deux parties en contact, elle estime que sa commission est due.

De plus, elle se base sur le fait que les parties auraient signé un mandat exclusif de vente, par lequel le propriétaire du bien offre l'exclusivité de la transaction à une seule agence. Par ce fait, feu PERSONNE2.) ne pouvait donc pas engager d'autres professionnels, ni effectuer une vente directe lui-même.

En l'espèce, le mandat de vente exclusif aurait été signé en date du 3 septembre 2020 pour une durée de 3 mois avec renouvellement tacite de mois en mois, à moins d'être résilié par écrit au moins 10 jours avant l'expiration de la période en cours. Or, le prédit mandat de vente exclusif n'aurait jamais été résilié, de sorte qu'en date du 14 décembre 2020, lors de la signature du compromis d'acquisition, celui-ci était toujours valable. Par conséquent, feu PERSONNE2.) aurait vendu le terrain pendant la durée du mandat.

La société SOCIETE1.) soutient qu'en agissant ainsi, feu PERSONNE2.) aurait révoqué le mandat conféré de la clause d'exclusivité et d'irrévocabilité. Sa responsabilité contractuelle se trouverait ainsi engagée et la commission de 3% du prix de vente du terrain de 2.800.000.-euros, s'élevant à la somme de 98.280.-euros TTC serait légitimement due.

PERSONNE1.) soutient que l'idée sous-jacente de la nullité de fond serait celle que le mandataire du demandeur doit connaître son client et être en mesure de l'identifier. Or ici, le demandeur serait la société SOCIETE1.) et l'adresse serait celle d'une prétendue agence immobilière, sans personnalité juridique, sans la dénomination de SOCIETE1.). Il y aurait donc univoquement erreur conduisant à une nullité de fond. Nonobstant la qualification juridique de nullité de fond, PERSONNE1.) soutient que le grief par elle invoqué pourrait être considéré comme constitué chaque fois que l'irrégularité aurait pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Or ici, il y aurait tout d'abord une atteinte aux intérêts de PERSONNE1.) intrinsèque à l'acte puisqu'ici, il y aurait confusion et défaut d'identification entre une société et un vide juridique, l'agence immobilière. Il faudrait également noter que la notion de « *cours normal de la procédure* » sous-entendrait toute signification, toute exécution. Donc, même en tentant de se sauver en mettant en exergue la notion de grief, la société SOCIETE1.) ne saurait purger son acte introductif d'instance de la nullité qui le vicie. Il y aurait donc lieu de déclarer l'assignation du 2 juin 2021 nulle, sinon irrecevable.

Pour le surplus, elle soutient que la commission de l'agent immobilier ne serait due que si l'agent immobilier est effectivement intervenu dans la réalisation du contrat. En effet, il aurait été jugé que l'agent immobilier ne peut prétendre à une rémunération qu'à la condition que son intervention soit réelle dans la conclusion des affaires. Le critère à retenir en la matière serait si l'opération aurait pu se conclure sans l'intervention de l'agent immobilier. En effet, dans le cadre d'un mandat de vente exclusif, l'agent immobilier ne pourrait se contenter de mettre le propriétaire en relation avec un potentiel

acquéreur pour réclamer sa commission. Il doit démontrer avoir accompli toutes les diligences ayant permis de trouver un acquéreur et démontrer que son intervention a été déterminante dans la réalisation de la vente. La société SOCIETE1.) soutiendrait erronément que, de par son intervention déterminante, la vente n'aurait pu être réalisée, PERSONNE1.) contestant toute inexécution contractuelle dans son chef.

Selon PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) ne rapporterait nullement la preuve de ses propos tel que cela lui incombe conformément aux articles 1315 du Code civil et 58 du Nouveau Code de procédure civile. En effet, il résulterait indéniablement des éléments probants versés en cause que la société SOCIETE1.) n'aurait aucunement participé à la mise en relation de feu PERSONNE2.) avec l'administration communale de la Ville de Luxembourg. Cette dernière aurait pris attache directement avec feu PERSONNE2.). De plus, la société SOCIETE1.) n'aurait nullement contribué aux opérations de négociation dans le cadre de la vente, le prix de vente tel qu'indiqué dans le cadre du mandat exclusif, à savoir la somme de 6.210.000.-euros différant largement de celui effectivement réalisé, à savoir 2.800.000.-euros. PERSONNE1.) soutient encore que la société SOCIETE1.) n'aurait pas rédigé le compromis/acte de vente. En conséquence, l'intervention de la société SOCIETE1.) dans le cadre de la vente litigieuse serait inexistante. Finalement, les parties litigantes ne se seraient pas trouvées dans le cadre du *negotium* du mandat exclusif litigieux, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait partant réclamer paiement d'une commission sur base du mandat exclusif signé en date du 3 septembre 2020.

La société SOCIETE1.) conteste qu'il ressortirait de ses conclusions que l'adresse du siège social serait non primordiale dans le litige en cause. Elle fait seulement valoir qu'une fausse indication du siège social n'emporterait pas une nullité absolue, mais une nullité de forme et que pour en bénéficier, la preuve d'un préjudice faisant grief à PERSONNE1.) devait être apportée.

Or, la société SOCIETE1.) ne démontrerait pas en quoi cette irrégularité aurait eu pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure et que cette simple erreur de forme viendrait lui causer un préjudice. La simple énonciation de la survenance d'un dommage ne serait pas suffisante pour que ce dernier existe dans le chef d'une partie, de sorte que PERSONNE1.) ne prouverait toujours pas son grief. En effet, la commission d'une erreur produisant un dommage ne se présumerait pas.

La société SOCIETE1.) soutient encore que l'intervention d'un agent immobilier revêtirait différentes formes et ne serait pas simplement cantonnée qu'à la visite d'un bien. Ce ne serait pas parce que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été présente pour la signature de la vente que celle-ci aurait été pour autant extérieure à sa réalisation.

Elle soutient avoir été purement évincée de la vente future entre feu PERSONNE2.) et la Ville de Luxembourg, alors que les négociations auraient débuté par son intervention. La vente aurait été d'ailleurs opérée sans prêter attention au mandat exclusif qui avait été antérieurement signé.

Contrairement aux dires adverses, la société SOCIETE1.) serait l'instigatrice de cette vente, puisqu'elle aurait trouvé un potentiel acheteur, à savoir la Ville de Luxembourg. Elle aurait également donné différentes informations sur le bien mis en vente par feu

PERSONNE2.) et les aurait mis en relation. Elle soutient que de nombreux échanges de courriels seraient versés pour attester de la véracité des faits.

Elle fait partant valoir que l'opération n'aurait pu se conclure sans elle, alors que ce serait par son travail de recherche qu'elle aurait réussi à trouver un potentiel acheteur.

Or, selon une jurisprudence constante, dès lors qu'un agent immobilier est intervenu dans une vente immobilière, ce dernier a droit à une commission.

En l'espèce, la commission avait été fixée à hauteur de 3% du prix de vente. Dès lors, puisque ces prestations ont été réalisées pour le seul bénéfice de feu PERSONNE2.), ces dernières doivent être facturées.

La commission serait donc due pour ces motifs.

En tout état de cause, il serait indiqué dans le mandat exclusif que « *cette commission est également due si la vente devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par PERSONNE4.) (SOCIETE1.) Sàrl) pendant la période du mandat* ». Cette clause serait compréhensible, de sorte que feu PERSONNE2.) avait été mis au courant des conséquences si ce dernier concluait une vente avec un acheteur qui avait été trouvé au préalable par elle.

Par conséquent, contrairement aux allégations émises par la partie adverse, la société SOCIETE1.) aurait bel et bien contribué aux opérations dans le cadre de la vente et il serait indifférent que le prix ait été modifié.

La partie adverse préciserait à tort que les parties ne se trouvaient pas dans le cadre du *negotium* du mandat exclusif litigieux sans pourtant en expliquer le fondement.

Or, le mandat de vente exclusif se définirait comme le fait que « *le propriétaire confie la vente de son bien immobilier à une seule agence : cette agence a donc l'exclusivité sur ce bien. Le propriétaire lui-même n'a pas la possibilité de tenter de vendre son bien par ses propres moyens, en parallèle de l'agence et même sans faire appel à une autre agence.* »

Dès lors, en vendant ledit bien alors que le mandat exclusif n'avait pas été préalablement résilié, feu PERSONNE2.) aurait commis une faute contractuelle à l'encontre de la société SOCIETE1.).

En vertu de la jurisprudence en vigueur, la société SOCIETE1.) aurait droit à sa commission initialement prévue dans le mandat exclusif de vente, alors qu'une vente aurait été réalisée dans son dos, pendant la durée du mandat exclusif et avec un acheteur qui aurait été contacté par ses soins.

La société SOCIETE1.) soutient demander simplement la somme correspondant au fruit de son travail et qu'il n'y aurait dès lors par lieu à suppression ni diminution.

Motifs de la décision

- Quant au moyen de nullité de l'assignation

Suivant l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile, la partie demanderesse doit indiquer, entre autres, son siège social dans l'acte d'assignation.

La nullité ainsi encourue étant une nullité pour vice de forme, elle ne pourra au vœu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité, même substantielle, aura pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse (C.S.J., arrêt commercial du 3 mai 2007, n° 30493 du rôle).

L'indication d'un domicile inexact dans l'acte d'huissier constitue une nullité de forme soumise, en vertu de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile à la preuve d'un préjudice (Cour d'appel 24 novembre 2010, n°36.702, 36.704, 36.705 du rôle).

Le grief susceptible de conduire à l'annulation doit être apprécié *in concreto*, en fonction des circonstances de l'espèce. Ainsi, le grief peut être considéré comme étant constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Une irrégularité dommageable peut donc être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cour d'appel 23 janvier 2008, numéro 31.038 du rôle).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) a, dans l'acte d'assignation, indiqué son siège social comme étant établi à ADRESSE5.), alors que son siège social est en réalité établi à L-ADRESSE1.).

Or, PERSONNE1.) soutient qu'il y aurait confusion et défaut d'identification entre une société et un vide juridique, l'agence immobilière. Il faudrait noter que la notion de « *cours normal de la procédure* » sous-entendrait toute signification, toute exécution. Donc, même en tentant de se sauver en mettant en exergue la notion de grief, la société SOCIETE1.) ne saurait purger son acte introductif d'instance de la nullité qui le vicie.

Il faut ajouter que l'indication du domicile ou du siège social de la partie demanderesse est uniquement exigée en vue de son identification et non pour faciliter l'exécution de la décision. (Cour d'appel 15 janvier 2009, numéro du rôle 33.081 ; Tribunal d'arrondissement, 20 mars 2013, n°132.249 du rôle). En partant de ce principe et en retenant que l'absence de l'indication exacte du domicile de la partie demanderesse dans l'assignation ne constitue qu'un moyen de forme, soumis à l'exigence de la preuve d'un grief dans le chef de celui qui l'invoque, les défendeurs doivent établir avoir subi un préjudice né d'un problème d'identification de la demanderesse (Tribunal d'arrondissement, 20 mars 2013, n°132.249 du rôle).

Il appartient donc à PERSONNE1.) d'établir le fait d'avoir subi un préjudice né d'un problème d'identification de la partie demanderesse.

Or, le Tribunal constate que PERSONNE1.) a bien su identifier la partie demanderesse puisqu'elle a immédiatement pris position quant au fond de l'affaire.

Faute d'avoir établi une désorganisation de sa défense, le moyen de PERSONNE1.) quant à la nullité de l'acte d'assignation ne saurait valoir.

La demande de la société SOCIETE1.) n'étant pas autrement éternée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

- **Quant au fond**

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 prévoit 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'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, 4^e éd. 2012, p. 108).

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir qu'elle est créancière de PERSONNE1.) pour le montant de 98.280.-euros.

Il est constant en cause que feu PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) étaient liés par un mandat de vente exclusif, signé en date du 3 septembre 2020, concernant la vente d'un terrain avec la parcelle cadastrale NUMERO2.), sise à Luxembourg-Cents, au lieu-dit « *ADRESSE4.)* » d'une contenance de 41 ares et 40 centiares. Ledit mandat de vente n'a jamais été résilié.

Il est encore constant en cause que ce même terrain a été vendu par feu PERSONNE2.) à la Ville de Luxembourg par acte d'acquisition du 11 janvier 2021.

La société SOCIETE1.) réclame paiement de la commission d'agence telle que stipulée dans le mandat de vente exclusif au motif que la vente se serait réalisée par son entremise.

Les parties ayant été liées par un mandat de vente exclusif, et faute d'une résiliation de ce contrat, il y a lieu de retenir que les parties étaient encore liées par ce contrat au moment de la vente litigieuse.

Il n'est pas contesté que la vente du terrain appartenant à feu PERSONNE2.) réalisée au profit de la Ville de Luxembourg s'est faite sans l'intermédiaire de la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne la rémunération revenant à un agent immobilier dans le cadre d'une vente, il est de jurisprudence, qu'il ne suffit pas que l'agent immobilier prouve qu'une opération immobilière a effectivement été conclue par son client, mais qu'il doit rapporter la preuve qu'il a activement contribué à la réalisation de l'opération immobilière, alors qu'il ne peut prétendre à une rémunération qu'à la condition que son intervention soit réelle dans la conclusion des affaires. A cet égard, l'exigibilité de la commission n'est pas conditionnée par sa présence au moment de la conclusion de l'affaire. L'agent immobilier a droit à la commission fixée dès qu'il est prouvé que la vente a eu lieu suite à son intervention, même si le compromis a été signé hors de sa présence ou à son insu. De la même manière, la commission est due lorsque la vente a lieu avec l'acheteur que l'intermédiaire avait présenté au vendeur (M. THEWES, « L'agent immobilier », *Annales de droit luxembourgeois*, Vol. 1, 1991, n°69 à 71).

Il faut que l'intervention de l'agent immobilier ait été essentielle et déterminante et qu'une opération s'est effectivement réalisée. Dans ce cadre, il importe peu de savoir si le contrat de commission contenait ou non une clause d'exclusivité au profit de l'agent immobilier.

En l'espèce, il ressort des pièces versées par la société SOCIETE1.) et notamment les échanges de courriels entre elle et la Ville de Luxembourg le 3 décembre 2020, le 9 décembre 2020 et le 10 décembre 2020 que c'est bien la société SOCIETE1.) qui était en contact avec la Ville de Luxembourg concernant la vente de ce terrain, la Ville de Luxembourg indiquant à la société SOCIETE1.) dans un courriel du 3 décembre 2020 que la Ville de Luxembourg souhaitait se positionner par rapport à ce terrain. Dans un courriel du 9 décembre 2020, elle propose même à la société de payer le terrain au prix de 65.000.-euros l'are, soit au total 2.700.000.-euros, sous réserve de l'accord du collège échevinal, du conseil communal et du ministre de Tutelle.

Au vu des prédites pièces, le Tribunal conclut que l'intervention de la société SOCIETE1.) a été essentielle et déterminante pour la vente du terrain qui s'est réalisée par la suite.

La demande de la société SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 98.280.-euros TTC, correspondant à 3% de la somme de 2.800.000.-euros tel que prévu dans le mandat de vente exclusif.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 98.280.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 2 juin 2021 jusqu'à solde.

- *Quant aux demandes accessoires*
 - *Quant à l'indemnité de procédure*

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de la société SOCIETE1.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par elle. Il y a donc lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

- Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas.*, 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

- Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

reçoit la demande en la forme ;

la dit fondée ;

partant condamne PERSONNE1.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE2.), à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, le montant de 98.280.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 juin 2021 jusqu'à solde ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée pour la somme de 1.000.-euros ;

partant condamne PERSONNE1.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande de PERSONNE1.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE2.), aux frais et dépens de l'instance.