

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial n° 2023TALCH08/00119**

Audience publique du mercredi, 7 juin 2023.

**Numéro du rôle : TAL-2022-06635**

Composition :

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

**ENTRE**

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 n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 2 septembre 2022,

comparaissant par Maître Cédric SCHIRRER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° E NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître André HARPES, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE1.) ») par l'organe de Maître Cédric SCHIRRER, avocat constitué.

Entendu la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I. (ci-après « la société SOCIETE2.) ») par l'organe de Maître André HARPES, avocat constitué.

### **1. Objet du litige**

La société SOCIETE1.), en tant qu'agence immobilière ayant mis en relation la société SOCIETE3.) SARL et la société SOCIETE2.) dans le cadre de la conclusion d'un contrat de bail, réclame une commission d'agence à la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) sont en désaccord quant au montant de la prédite commission.

### **2. Procédure**

En vertu d'une autorisation présidentielle de Madame Martine DISIVISCOUR, vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, du 25 août 2022 et par exploit d'huissier de justice du 26 août 2022, la société SOCIETE1.), comparaisant par Maître Cédric SCHIRRER, a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.), l'établissement public SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.), l'établissement public créé selon la loi du 24 mars 1989 SOCIETE8.) au préjudice de la société SOCIETE2.) pour avoir sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme de 128.129,04.- euros avec les intérêts légaux.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à la société SOCIETE2.) par exploit d'huissier de justice du 2 septembre 2022, ce même exploit contenant assignation en validité de la saisie-arrêt et demande en condamnation de la société SOCIETE2.), principalement sur base de la responsabilité contractuelle, sinon subsidiairement sur base de la responsabilité délictuelle au paiement du solde des factures, soit la somme de 128.129,04.- euros augmentée des intérêts légaux, à compter du 29 juin 2022, correspondant à la date d'émission de la facture, sinon de la mise en demeure du 11 août 2022, sinon de la signification du prédit acte ou sinon de la date du jugement à intervenir, sous réserve de tous autres droits, dus, actions et notamment sous réserves des intérêts échus ou à échoir et d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. La société SOCIETE1.) demande également de dire que le jugement à intervenir sera déclaré opposable aux parties tierces saisies préqualifiées, que le jugement sera exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel et ce sans caution et avant enregistrement et de voir condamner la partie assignée aux frais et dépens de l'instance.

La contre dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies, la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.), l'établissement public SOCIETE6.), la

société anonyme SOCIETE7.) et l'établissement public créé selon la loi du 24 mars 1989 (SOCIETE8.) par exploit d'huissier du 5 septembre 2022.

Maître André HARPES s'est constitué pour la société SOCIETE2.) en date du 12 septembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 31 mars 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 10 mai 2023.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 10 mai 2023 et l'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### **3. Préentions et moyens des parties**

**La société SOCIETE1.)** explique que suivant lettre d'intention signée entre la société SOCIETE3.) SARL et SOCIETE9.) SCI en date du 21 mars 2022, celles-ci ont convenu les termes de la négociation en vue de conclure un contrat de bail.

En date du 20 mai 2022, la société SOCIETE2.) aurait conclu, en sa qualité de bailleur, un contrat de bail portant sur un immeuble sis à L-ADRESSE3.) pour un loyer mensuel de 60.840.- euros.

Les parties auraient convenu du paiement d'un honoraire d'agence à la société SOCIETE1.) correspondant à 15 % du loyer annuel des surfaces louées, augmenté de la TVA, conformément à l'article VIII de la lettre d'intention du 21 mars 2022.

En réponse aux conclusions adverses, la société SOCIETE1.) explique que la totalité de la commission serait due, peu importe si le locataire a pu ou non jouir de l'entièreté de l'immeuble et s'il a payé ou non l'entièreté des mensualités convenues. En effet, la location de la surface n'aurait aucune incidence, puisque la commission de 15 % aurait vocation à s'appliquer au loyer annuel de base qui serait défini par le contrat, peu importe qu'il y ait location effective ou non. Il y aurait encore lieu de relever qu'entretiens la surface totale des locaux serait louée, de sorte que la commission serait intégralement due.

Quant à la compétence du tribunal saisi, la société SOCIETE1.) explique qu'il s'agit d'une commission d'agence qui ne requiert pas l'interprétation du contrat de bail, de sorte que le présent tribunal serait compétent. Il s'agit d'un litige opposant un mandant et un mandataire et non un bailleur et preneur portant sur un immeuble.

**La société SOCIETE2.)** soulève l'exception *ratione materiae* du Tribunal pour interpréter un contrat de bail quant à son objet.

Elle demande de lui donner acte qu'elle n'a à aucun moment contesté devoir la somme de 75.057,84.- euros à titre de commission sur les surfaces effectivement louées au jour de la facturation. Elle demande partant de réduire la somme due au titre de la facture SOCIETE1.) du 29 juin 2022 à la somme de 75.057,84.- euros.

Elle demande donc de se voir condamner à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 75.057,84.- euros avec les intérêts légaux à partir du troisième mois suivant le jugement à intervenir.

Elle demande le rejet des autres demandes de la société SOCIETE1.) et réclame reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de celle-ci aux frais et dépense de l'instance avec distraction au profit de Maître André HARPES, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Quant à la recevabilité et à la compétence du présent tribunal, la société SOCIETE2.) explique que le litige à trancher dépendrait de la définition de l'objet du bail du 20 mai 2022 au moment de l'établissement de la facture du 29 juin 2022. Or, le tribunal ne serait pas compétent pour interpréter un contrat de bail, qui serait de la compétence exclusive du juge de paix.

Elle ne conteste pas que la société SOCIETE1.) ait servi en tant qu'intermédiaire dans la mise en location de l'immeuble, ni que la commission à percevoir serait de 15 % du loyer annuel à augmenter de la TVA.

Lors de l'établissement de la facture, le premier étage de l'immeuble aurait été indisponible, car occupé par un autre locataire.

Elle prétend que la location de certains étages serait optionnelle.

Il faudrait donc réduire la commission au *pro rata* des surfaces effectivement louées au moment de la facture du 29 juin 2022.

Il faudrait réduire le loyer mensuel de 60.840.- euros des postes étage 1 et étage 2, donc de 2 x 12.600.- euros. Le loyer mensuel à prendre en compte serait donc de 35.640.- euros, soit un loyer annuel de 427.680.- euros. En prenant 15 % du prédit montant annuel, soit le montant de 64.152.- euros HTVA et en additionnant la TVA de 17 % de 10.905,84.- euros, la commission exigible serait de 75.057,84.- euros.

#### **4. Motifs de la décision**

##### **4.1. Quant à compétence *ratione materiae***

Le tribunal constate que les parties font référence à un contrat de bail signé le 20 mai 2022.

Le tribunal a invité les parties à prendre position quant à la compétence *ratione materiae* du présent tribunal.

Les règles concernant la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public, le tribunal se doit de soulever même d'office cette question.

En raison du caractère primordial que revêt la question de savoir si la juridiction saisie d'un litige est également compétente pour en connaître, il y a lieu, avant tout autre

progrès en cause, d'examiner si le tribunal de ce siège est compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.).

L'article 19 de la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil prévoit que le juge de paix est compétent, même si le titre est contesté, pour connaître de toutes les contestations entre bailleur et locataires relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.

La société SOCIETE2.) estime qu'il est question de l'interprétation du contrat de bail et la définition de l'objet de ce dernier.

L'article 3.3. du Nouveau Code de procédure civile prévoit que le juge de paix connaît : « *de toutes les contestations entre bailleurs et preneurs relatives à l'existence et à l'exécution des baux d'immeubles.* »

L'article 3.3. institue une compétence exclusive du juge de paix en matière de baux d'immeubles qui déroge à la compétence d'attribution générale reconnue au tribunal d'arrondissement par l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile.

Il s'ensuit que la compétence du juge de paix s'étend non seulement à l'existence du contrat et à l'exécution des obligations contractuelles entre bailleurs et locataires, mais comprend en outre toutes les contestations pouvant résulter d'une inexécution d'une obligation quelconque du bail.

Or, tel que le soutient correctement la société SOCIETE1.), il s'agit d'un litige opposant l'agence immobilière et le bailleur et non le bailleur et le locataire.

Il n'est d'ailleurs pas non plus question de l'interprétation du contrat de bail, mais bien de l'interprétation de la clause prévoyant une commission au profit de la société SOCIETE1.) qui fait uniquement référence au contrat de bail.

Il convient par conséquent de retenir, que le tribunal de céans est compétent pour connaître du présent litige.

#### **4.2. Quant à la nature du litige**

L'affaire dont est saisi le Tribunal concerne deux sociétés commerciales.

L'organisation judiciaire luxembourgeoise ne distingue pas entre tribunaux de commerce et tribunaux civils. Si la distinction entre matières civile et commerciale peut avoir certaines incidences d'ordre procédural, telles l'obligation ou la dispense de constitution d'avoué et la possibilité d'assigner à jour fixe, ou influencer sur les règles régissant les preuves, elle ne saurait par contre entraîner de conséquence sur le plan de la compétence des différentes chambres du Tribunal d'arrondissement.

Le fait d'introduire une demande selon la procédure civile alors que cette demande relève de la matière commerciale n'entraîne pas son irrecevabilité. L'article 547, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile dispose que le demandeur peut, même en matière commerciale, introduire la demande selon la procédure applicable en matière

civile, auquel cas, il doit cependant en toute hypothèse supporter les frais supplémentaires occasionnés par ce choix.

Conformément à l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal d'arrondissement est en matière civile et commerciale juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction en raison de la nature ou du montant de la demande. Il appartient au Tribunal d'énoncer dans quelle matière il se prononce alors même que le demandeur n'aurait pas qualifié la nature de sa demande dans son assignation ou l'aurait qualifiée erronément (TA Lux. 23 février 2005, n°88415 du rôle).

Par requalification de la nature du litige en litige commercial, le Tribunal statuera dès lors en matière commerciale, selon la procédure civile.

#### **4.3. 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 (TAL, 13 juillet 1988, n°43/1988).

L'exploit de dénonciation du 2 septembre 2022 a été signifié dans le délai de huit jours à partir de la saisie-arrêt du 26 août 2022 et il indique le titre en vertu duquel la saisie-arrêt est pratiquée, à savoir l'autorisation présidentielle de Martine DISIVISCOUR, vice-président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 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 5 septembre 2022.

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.

La demande de la société SOCIETE1.) ayant été introduite dans les délai et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

#### **4.4. Quant à la demande de la société SOCIETE1.)**

Aux termes de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile, « *tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise* ».

Dans l'hypothèse où le créancier saisissant dispose d'un titre exécutoire, le rôle du tribunal statuant sur la seule validité de la saisie-arrêt consiste à vérifier la régularité de la procédure et à constater l'existence et l'efficacité du titre (T. Hoscheit, « La saisie-arrêt de droit commun », *Pas.* 29, p.56 et ss.).

Pour le cas où la partie saisissante ne dispose pas encore de titre exécutoire, la demande en validation d'une saisie implique, implicitement mais nécessairement, une demande tendant à la condamnation de la partie saisie à payer à la partie saisissante la créance se trouvant à la base de la saisie litigieuse.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) sollicite dans son acte de dénonciation la condamnation et la validation de la saisie-arrêt pratiquée.

Au stade de la phase conservatoire et afin d'obtenir l'autorisation de saisir-arrêter, il suffit que le créancier saisissant puisse justifier d'une créance certaine, c'est-à-dire d'une créance non contestée ou non légitimement contestable. A ce stade, le créancier saisissant n'a pas besoin de produire un titre pleinement exécutoire.

En revanche, au stade de la validation de la saisie-arrêt, il appartient au juge de s'assurer de l'existence d'une créance certaine, liquide et exigible au profit du saisissant.

Il convient alors de distinguer deux hypothèses :

- soit le créancier saisissant est en mesure de présenter devant le juge de la saisie un titre pleinement exécutoire constatant sa créance, auquel cas le pouvoir dévolu au juge pour décider ou non de valider la saisie-arrêt est celui du contrôle du caractère exécutoire du titre qui lui est présenté ;
- soit le créancier saisissant n'est pas en mesure de présenter un tel titre, auquel cas le juge de la saisie, s'il est simultanément compétent pour connaître du fond du litige, comme en l'espèce, pourra par le même jugement constater l'existence de la créance en toisant toutes les difficultés et en lui conférant ainsi les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis pour pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée, prononcer une condamnation à cet égard et valider la saisie-arrêt au regard du constat de l'existence de cette créance judiciairement déclarée.

La société SOCIETE1.) réclame la condamnation de la société SOCIETE2.).

Elle a partant fait pratiquer saisie-arrêt sans disposer de titre exécutoire.

Il appartient dès lors au juge d'apprécier le bien-fondé de la créance de la société SOCIETE1.) et de prononcer à cet égard, la validation ou la mainlevée de la saisie litigieuse.

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'exception (R. MOUGENOT, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 4<sup>e</sup> éd. 2012, p. 108)

En application de l'article 1315 du Code civil, il appartient donc à la société SOCIETE1.) d'établir la créance de 128.129,04.- euros qu'elle invoque contre la société SOCIETE2.).

Les parties sont en désaccord quant à la facturation et quant à la portée de la clause prévoyant une commission en faveur de la société SOCIETE1.). La société SOCIETE2.) conteste le montant réclamé.

La société SOCIETE2.) ne conteste ni le mandat donné à la société SOCIETE1.), ni le principe de la dette. C'est uniquement le montant de la commission qui porte à débats.

D'ailleurs aucun contrat signé entre parties n'est versé.

Suivant lettre d'intention du 21 mars 2022, la société SOCIETE2.), en tant que bailleur, s'est engagé à payer les honoraires d'agence à la société SOCIETE1.) suivant la clause reprise ci-après :

*« Les honoraires d'agence payables à SOCIETE1.) seront exclusivement à la charge du Bailleur et représentent 15 % du loyer annuel de base + TVA, payable à la signature du bail. »*

Il convient en conséquence de qualifier les déclarations contenues dans la prédite lettre d'intention, susceptible de constituer la source génératrice de droits pour la société SOCIETE1.).

D'après l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre parties contractantes, elles ne nuisent point au tiers et ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121 du Code civil, soit en cas de stipulation pour autrui.

La stipulation pour autrui est l'opération convenue dans un contrat par laquelle une personne, appelée stipulant, obtient de son cocontractant, le promettant, un engagement au profit d'un tiers bénéficiaire. Ce mécanisme permet de conférer au bénéficiaire qui n'a pas participé à la conclusion du contrat un droit direct et personnel contre le promettant.

La stipulation pour autrui ne se présume pas, il faut que la volonté de stipuler pour autrui existe bien et puisse se déduire sans équivoque du contrat et des circonstances. L'intention de stipuler au profit d'autrui fait défaut lorsque le stipulant a envisagé son

seul intérêt même si un tiers tire un profit du contrat. Elle existe, en revanche, si les juges décèlent des termes du contrat et des circonstances le désir du stipulant de conférer un droit à un tiers.

L'existence d'une stipulation pour autrui présuppose donc que le promettant et le stipulant aient envisagé et accepté de prendre en considération les droits d'un tiers.

Il existe trois conditions spécifiques :

- le stipulant doit vouloir stipuler pour autrui et créer un droit propre et direct au profit du tiers bénéficiaire ;
- la stipulation pour autrui doit avoir un caractère accessoire ;
- le tiers bénéficiaire doit être déterminé individuellement et à titre privatif.

En l'espèce, la clause est rédigée dans des termes clairs pour en déceler la volonté explicite du bailleur et du locataire de conférer un droit spécifique à la société SOCIETE1.).

En signant le compromis de vente litigieux, la société SOCIETE2.) a manifesté sa volonté d'adhérer à l'ensemble des clauses contractuelles.

Quant au terme « *loyer annuel de base* », la société SOCIETE1.) estime qu'il s'agit du montant mensuel convenu entre le bailleur, la société SOCIETE2.), et le locataire, la société SOCIETE3.) S.à.r.l.. Il s'agit donc du montant mensuel de 60.840.- euros, soit un loyer annuel de 730.080.- euros HTVA.

La société SOCIETE2.) explique que deux étages auraient été indisponibles, de sorte que la société SOCIETE3.) S.à.r.l. n'aurait finalement que payé le montant mensuel de 35.640.- euros. Elle estime que seul ce montant de 35.640.- euros devrait servir de loyer mensuel pour le calcul du loyer annuel, soit 427.680.- euros HTVA.

A la lecture du contrat du bail du 20 mai 2022 conclu entre la société SOCIETE3.) S.à.r.l. et la société SOCIETE2.), il a été convenu contractuellement s'agissant du loyer ce qui suit :

### « 1.3. Loyer »

*La location de l'ensemble des lieux loués est convenue et acceptée moyennant un loyer mensuel fixé à 60.840,00 EUR calculé comme suit (ci-après le « Loyer ») :*

(...)

<i>Étage 2 (**)</i>	<i>Bureaux</i>	<i>600</i>	<i>€12.600.00</i>
---------------------	----------------	------------	-------------------

(...)

*(\*\*) Une moitié de la surface du deuxième étage sera mise à disposition au plus vite et l'autre moitié au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2024.*

*Par dérogation à l'article précédent et en application de l'article 1.3., le loyer sera dû pour la première fois le 1<sup>er</sup> octobre 2022 pour un montant de 54.540,00.-*

*€ au taux applicable en vigueur à l'échéance du loyer mensuel représentant la totalité de l'espace offert en bail au 15 septembre 2024, soit excluant la moitié de la surface de la Partie Bureaux du deuxième étage (d'environ 300m<sup>2</sup>). Une fois que cette surface sera mise à disposition du Preneur, le Loyer sera de 60.840,00 € au taux en vigueur à l'échéance du loyer mensuel. »*

Le tribunal constate qu'il n'existe aucune difficulté d'interprétation des clauses applicables en l'espèce. Le loyer de base annuel convenu entre la société SOCIETE3.) S.à.r.l. et la société SOCIETE2.) est calculé à partir du loyer de base mensuel fixé contractuellement de 60.840.- euros.

Il n'est fait aucune mention quant à une option de location dans le prédit paragraphe visant les modalités du paiement de loyer. Par exception, il est prévu que le loyer débiterait à 54.540.- euros au fur et à mesure de la mise à disposition du 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble. Or, selon les termes du contrat, il s'agit d'une exception et donc pas du loyer de base.

Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE2.), qui n'a pas versé de pièces, il ne ressort d'aucun document que le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>e</sup> étage auraient été indisponibles ensemble. Seul le second étage était indisponible. Le calcul fait par la société SOCIETE2.), soit de faire abstraction des loyers de deux étages pour un total de 12.600.- euros par étage n'est pas repris dans une quelconque pièce.

A titre superfétatoire, aucun document ne permet d'ailleurs d'établir que la société SOCIETE3.) S.à.r.l. aurait payé un autre loyer que celui prévu par le contrat. D'ailleurs, selon la clause litigieuse stipulée au profit de la société SOCIETE1.), il n'y a aucune référence à un critère de surface louée, de sorte que ces moyens sont sans influence sur l'applicabilité de la prédite clause.

La commission étant payable à la signature du bail, le loyer effectivement payé par le locataire, qu'il soit complet, ou partiel, n'a aucune influence sur la somme de la commission.

Conformément aux principes de l'article 1134 du Code civil, le contrat de bail prévoit un loyer mensuel de base de 60.840.- euros.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) est fondée pour le montant réclamé de 128.129,04.- euros (15 % de 730.080.- euros + TVA de 17 %).

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 128.129,04.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, étant donné que la mise en demeure du 11 août 2022 n'est pas accompagnée d'une preuve d'envoi.

## **5. Demandes accessoires**

### **5.1. Indemnité de procédure**

La société SOCIETE1.) demande la condamnation la société SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de 3.000.- euros sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant de la société SOCIETE1.), le tribunal estime qu'elle ne démontre pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande est également non fondée.

## **5.2. Exécution provisoire**

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, mais moyennant caution. L'exécution provisoire sans caution ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir, lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

## **5.3. Frais et dépens de l'instance**

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE2.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande en la forme ;

déclare la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en condamnation et en validation fondée ;

partant condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I. à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le montant de 128.129,04.- euros avec les intérêts légaux à partir du 2 septembre 2022 jusqu'à solde ;

pour assurer le recouvrement de la prédite somme 128.129,04.- euros avec les intérêts légaux, déclare bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains de la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.), l'établissement public SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.) et l'établissement public créé selon la loi du 24 mars 1989 SOCIETE8.) suivant exploit d'huissier du 26 août 2022, au préjudice de la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I. ;

dit qu'en conséquence, les sommes dont les parties tierces-saisies, la société anonyme SOCIETE4.), la société anonyme SOCIETE5.), l'établissement public SOCIETE6.), la société anonyme SOCIETE7.) et l'établissement public créé selon la loi du 24 mars 1989 SOCIETE8.) se reconnaîtront ou seront jugées débitrices envers la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I. seront par elles versées entre les mains de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en déduction et jusqu'à concurrence du montant de 128.129,04.- euros avec les intérêts légaux à partir du 2 septembre 2022 ;

déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I. de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) S.C.I. aux frais et dépens de l'instance.