

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00108**

Audience publique du mercredi, 5 juin 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2023-04874**

Composition :

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

**ENTRE**

PERSONNE1.), agent immobilier, demeurant à B-ADRESSE1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 25 mai 2023,

comparaissant par Maître Agathe SEKROUN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

comparaissant par Maître Aurélia FELTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Agathe SEKROUN, avocat constitué.

### **1. Procédure**

Par exploit d'huissier du 25 mai 2023, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Agathe SEKROUN, a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

Maître Aurélia FALTZ s'est constituée pour la société SOCIETE1.) en date du 6 juin 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-04874 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 19 septembre 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Aurélia FALTZ a conclu en date du 18 décembre 2023 et du 15 février 2024, tandis que Maître Agathe SEKROUN a conclu en date du 16 janvier 2024.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 28 février 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 17 avril 2024 pour plaidoiries.

Maître Agathe SEKROUN a informé le Tribunal par courriel du 29 mars 2024 qu'elle entendait plaider l'affaire.

L'affaire a été plaidée et prise en délibéré à l'audience du 21 février 2024 par le Président de chambre.

### **2. Prétentions et moyens des parties**

Aux termes de son exploit d'assignation, **PERSONNE1.)** demande à titre principal, suivant accord entre parties du 21 novembre 2022 intitulé « *lettre de rupture de collaboration avec effet immédiat* », de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer, sur le fondement des articles 1134, 1184 et suivants du Code civil, mais aussi sur celui des articles 1147 et suivants du même Code, le montant de 20.173,71.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2022, date de la première mise en demeure.

A titre subsidiaire, elle demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer, sur base des dispositions contractuellement prévues dans le contrat de collaboration d'agent immobilier daté du 31 janvier 2022 et notamment sur le fondement des articles 1134, 1184 et suivant du Code civil, mais aussi sur celui des articles 1147 et suivants du

même Code, le montant de 25.552,80.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2022, date de la première mise en demeure.

En tout état de cause, PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme provisoire de 3.500.-euros pour les frais d'avocats qu'elle aurait dû exposer pour faire valoir ses droits.

Elle demande également à voir condamner 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, alors que le présent litige ne trouverait son origine que dans son refus injustifié d'exécuter ses obligations.

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

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir avoir signé un contrat de collaboration d'agent immobilier avec la société SOCIETE1.) en date du 31 janvier 2022.

Elle aurait agi en tant qu'intermédiaire indépendant chargée, contre rémunération, de négocier et de conclure des affaires pour le compte de la société SOCIETE1.).

Les relations entre parties s'étant dégradées depuis plusieurs mois, PERSONNE1.) aurait, par courrier du 10 octobre 2022, mis fin à la collaboration avec préavis d'un mois, conformément aux dispositions contractuelles.

Au moment de la résiliation du contrat, plusieurs commissions en relation avec deux dossiers auraient encore été dues par la société SOCIETE1.), à savoir pour un dossier à ADRESSE3.) et pour un dossier à ADRESSE4.) en Allemagne.

En date du 1<sup>er</sup> octobre 2022, PERSONNE1.) aurait adressé à la société SOCIETE1.) une facture 2022/3 relative à la commission qui lui serait due sur la vente du bien sis à ADRESSE5.), à hauteur de 7.371.-euros.

En date du 10 décembre 2022, elle aurait adressé à la société SOCIETE1.) la facture 2022/4 relative à la commission qui lui serait due sur la vente du bien sis à ADRESSE3.), à hauteur de 18.181,80.-euros.

Elle fait valoir que le contrat qui liait les parties mentionnerait en son article 5 intitulé « *Ventes et commissions et frais d'agence* » que « *toute commission revenant au titre des présentes du Collaborateur lui seront versées, en cas de rupture anticipée de la présente convention, au plus tard à la fin du mois suivant celui de la rupture du contrat.* »

Le mois suivant celui de la rupture aurait donc été le mois de novembre 2022.

Le paiement aurait partant dû être opéré par la société SOCIETE1.) au plus tard le 30 novembre 2022, ce qui n'aurait pourtant pas été le cas.

PERSONNE1.) soutient que les parties seraient entrées en négociation dans le courant du mois de novembre 2023. Une convention intitulée « *lettre de rupture de collaboration avec effet immédiat* » aurait été établie en date du 21 novembre 2022 entre parties selon les modalités suivantes :

- engagement de la société SOCIETE1.) de payer la somme de 15.151,50.-euros TTC (dossier ADRESSE3.), facture 2022-4), ainsi que la somme de 7.371.-euros TTC (dossier ADRESSE4.)- facture 2022-3) au profit de PERSONNE1.) :
- engagement de la société SOCIETE1.) de rémunérer le dossier France qu'il trouve acquéreur;
- engagement de PERSONNE1.) de payer le montant de 2.348,79.-euros à la société SOCIETE1.) suivant facture 2022/66 émis par la société SOCIETE1.).

Par cet accord, la société SOCIETE1.) se serait partant engagée à régler à PERSONNE1.) la somme de 20.173,71.-euros.

PERSONNE1.) aurait signé l'accord reprenant les modalités et l'aurait envoyé à Monsieur PERSONNE2.).

Par courriel du 23 novembre 2022, Monsieur PERSONNE2.) aurait renvoyé l'accord également signé par ses soins, mais en prenant la liberté de biffer, sans l'accord préalable de PERSONNE1.) la mention « *Le dossier France ne sera rémunéré que s'il trouve acquéreur* ».

La société SOCIETE1.) serait restée en défaut de procéder au paiement du montant convenu à hauteur de 20.173,71.-euros.

Face au non-respect de l'accord signé entre parties, PERSONNE1.) aurait, par l'intermédiaire de son mandataire, en date du 23 décembre 2022, mis en demeure la société SOCIETE1.) de procéder au paiement de la somme de 25.552,80.-euros, correspondant à l'intégralité des deux commissions dues suivant factures des 1<sup>er</sup> octobre et 10 décembre 2022.

A ce jour, la société SOCIETE1.) resterait en défaut du règlement des commissions dues.

En droit, PERSONNE1.) entend faire valoir ses droits sur base de l'article 1134 du Code civil et le cas échéant sur base de l'article 1147 du Code civil, notamment en réparation du préjudice lié aux frais et autres dépenses engagées dans la présente affaire.

Elle entend principalement se prévaloir des dispositions de l'accord du 21 novembre 2022 intitulé « *lettre de rupture de collaboration avec effet immédiat* » dans lequel la société SOCIETE1.) se serait engagée auprès d'elle au règlement de la somme de 20.173,71.-euros.

Le cas échéant, elle fonde sa demande sur base de l'article 1184 alinéa 2 du Code civil.

A titre subsidiaire, elle entend se prévaloir des dispositions contractuelles prévues dans le contrat de collaboration d'agent immobilier daté du 31 janvier 2022, notamment de l'article 5, intitulé « *ventes et commissions et frais d'agence* » et de l'article 10, intitulé « *rétrocession d'honoraires* ».

Dans ce cas, les revendications financières de PERSONNE1.) se chiffrent à 25.552,80.-euros, correspondant à l'intégralité des deux commissions dues suivant factures des 1<sup>er</sup> octobre et 10 décembre 2022, sans déduction de la facture de 2.348,79.-euros dont la prise en charge relevait de l'accord global signé entre parties.

A titre encore plus subsidiaire, l'action de PERSONNE1.) est basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

**La société SOCIETE1.)** fait valoir que suivant contrat de collaboration d'agent immobilier signé entre parties en date du 31 janvier 2022, PERSONNE1.) se serait vue confier le mandat de représenter l'agence immobilière à titre de professionnel indépendant auprès de sa clientèle.

La collaboration aurait consisté en la mise en relation de clients par le collaborateur indépendant pour le compte de l'agence immobilière, étant précisé qu'aux termes dudit contrat, PERSONNE1.) devait procéder à la recherche de vendeurs, d'acheteurs, de propriétaires bailleurs et de locataires pour le compte de l'agence immobilière dans les conditions plus amplement décrites au contrat.

Il aurait été entre autres convenu entre parties que les honoraires du collaborateur ne seraient acquis qu'après la conclusion définitive de l'affaire, c'est-à-dire après la levée des éventuelles conditions suspensives prévues au contrat et lorsque l'agence immobilière aura perçu sa propre rémunération.

Suivant courrier du 10 octobre 2022, PERSONNE1.) aurait fait part à Monsieur PERSONNE2.) de sa décision de démissionner de ses fonctions d'agent immobilier au sein de l'agence immobilière et ce avec un préavis d'un mois, conformément aux stipulations de la convention signée entre parties.

Au moment de la résiliation du contrat, deux dossiers auraient encore été en suspens entre les parties, à savoir le dossier d'ADRESSE3.) et le dossier de ADRESSE4.).

Dans le cadre de ces deux dossiers, PERSONNE1.) aurait adressé à la société SOCIETE1.) deux factures :

- une facture portant la référence 2022/4 datée du 10 octobre 2022 relative à la commission à laquelle elle prétend pour le dossier à ADRESSE3.) pour un montant de 18.181.80.-euros TTC ;
- une facture portant la référence 2022/3 datée du 1<sup>er</sup> octobre 2022 relative à la commission à laquelle elle prétend pour le dossier à ADRESSE4.) pour un montant de 7.371.-euros TTC.

En date du 21 novembre 2022, les parties auraient signé une lettre de rupture de contrat de collaboration avec effet immédiat.

En droit, la société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme.

S'agissant de la demande basée sur la lettre de rupture signée entre parties en date du 31 janvier 2022, la société SOCIETE1.) soutient qu'il existerait deux versions de la lettre de rupture dont l'une sur laquelle la mention suivant laquelle le dossier France ne serait rémunéré que s'il trouve acquéreur, aurait été biffée et paraphée en marge par PERSONNE2.).

S'agissant de la commission pour le dossier ADRESSE3.), la société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant au bien-fondé de ladite demande.

En ce qui concerne la commission pour le dossier ADRESSE4.), la société SOCIETE1.) soutient qu'aucun honoraire ne saurait à l'heure actuelle être considéré comme exigible. En effet, la société SOCIETE1.) n'aurait pas reçu la commission relative à ce dossier.

A cet égard, le contrat de collaboration, auquel il ne serait pas dérogé sur ce point par la lettre de rupture, aurait prévu en son article 10, intitulé « *Rétrocession d'honoraires* » que « *les honoraires du collaborateur ne sont acquis qu'après la conclusion définitive de l'affaire, c'est-à-dire après la levée des éventuelles conditions suspensives prévues au contrat et lorsque l'agence immobilière aura sa propre rémunération.* »

En application de ladite disposition contractuelle, au moment de la résiliation, seule la commission en relation avec le dossier au Luxembourg à ADRESSE3.) aurait été acquise.

Il aurait appartenu à PERSONNE1.), qui était en relation directe avec le client, étant donné que c'est un dossier qu'elle aurait apporté à l'agence, de sécuriser le versement de cette commission.

Même si la société SOCIETE1.) aurait facturé la commission à son client, cette commission n'aurait à ce jour pas été payée et elle se trouverait contestée, de sorte que les honoraires de PERSONNE1.), tels qu'ils résultent de la facture 2022/3, ne seraient pas acquis.

Il y aurait partant lieu de débouter PERSONNE1.) de cette demande.

S'agissant de la demande en ce qu'elle est basée sur le contrat de collaboration et plus précisément la commission pour le dossier ADRESSE3.), la société SOCIETE1.) conteste redevoir la somme de 18.181,80.-euros, alors que suite à la réception de cette facture, des courriels seraient intervenus entre les parties dont notamment le courriel adressé à PERSONNE2.) par PERSONNE1.) en date du 23 octobre 2022.

Il aurait été convenu que le montant de cette facture serait réduit à la somme de 15.151,50.-euros, étant donné que PERSONNE2.) avait effectué de nombreuses démarches en vue de la promotion de ce bien dont il avait supporté seul l'intégralité des coûts.

La diminution de la commission se trouverait encore spécifiquement reprise dans le courrier intitulé « *Lettre de rupture contrat de collaboration avec effet immédiat* » daté du 21 novembre 2022 et signé par les deux parties, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de faire application du contrat de collaboration.

La même conclusion s'imposerait quant au fait qu'à titre subsidiaire, PERSONNE1.) n'entende plus marquer son accord avec la déduction des frais d'avocat, alors que dans son courriel daté du 23 octobre 2022, elle aurait clairement indiqué « *j'accepte d'endosser la facture d'avocat...* ».

Cet accord aurait également été réitéré dans la lettre de rupture du contrat de collaboration alors qu'il y serait expressément indiqué : « *Madame PERSONNE1.) s'engage à payer la dernière facture émise par l'agence (Facture 2022/66) d'un montant de 2.348,79.-euros.* »

Il s'ensuit qu'il y aurait lieu de déclarer non fondée la demande de PERSONNE1.) en ce qu'elle est basée sur le contrat de collaboration.

S'agissant de la commission pour le dossier de ADRESSE4.), la société SOCIETE1.) entend reprendre les mêmes moyens que ceux développés dans le cadre de la demande principale.

S'agissant de la demande en remboursement des frais d'avocat, la société SOCIETE1.) conteste celle-ci, soutenant qu'aucune facture d'avocat ne serait versée. De plus, PERSONNE1.) aurait assigné la société SOCIETE1.) alors même qu'elle savait que la commission pour le dossier de ADRESSE4.) n'avait pas été payée à l'agence immobilière, de sorte qu'aucune rétrocession d'honoraires n'était exigible. PERSONNE1.) aurait partant agi de manière prématurée, de sorte que la société SOCIETE1.) n'aurait commis la moindre faute de nature à engager sa responsabilité de ce chef.

La société SOCIETE1.) conteste également la demande en paiement d'une indemnité de procédure, alors que les conditions d'iniquité exigées par le texte ne seraient nullement données en l'espèce.

La société SOCIETE1.) formule les demandes reconventionnelles suivantes :

- elle soutient qu'elle n'aurait pas pu obtenir le paiement de sa commission du chef de la vente intervenue en Allemagne et demande de ce fait le remboursement de la somme de 4.200.-euros correspondant à la commission que l'agence immobilière aurait été en droit de toucher suite à la vente ;
- elle demande encore le paiement de la somme de 10.000.-euros alors qu'après la fin du contrat de collaboration signé entre parties, PERSONNE1.) n'aurait pas hésité à utiliser les photographies appartenant à la société SOCIETE1.) sur le site mise en place par ses soins, respectivement sur son compte Facebook. Elle se serait également servie de la notoriété de l'agence immobilière, ainsi que du marketing de l'agence. De plus, elle n'aurait pas hésité à travailler avec les clients

de l'agence immobilière, et ce en violation totale des dispositions du contrat de collaboration signé à l'époque entre parties.

La société SOCIETE1.) demande dès lors la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 14.200.-euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.000.-euros au titre des frais d'avocats sur base de l'article 1382 du Code civil, ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande finalement la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Aurélie FELTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**PERSONNE1.)** pend acte de l'absence de prise de position quant à ses revendications en lien avec la commission due pour le dossier ADRESSE3.).

S'agissant de la commission relative au dossier de ADRESSE4.), la société SOCIETE1.) soutiendrait à tort qu'elle ne serait pas exigible au motif qu'elle n'aurait pas encore perçu une quelconque commission pour ce dossier. En effet, il ressortirait d'un échange de courriel du 14 janvier 2023 entre la cliente, PERSONNE3.), redevable de la commission et la société SOCIETE1.) que PERSONNE3.) confirmerait la mise en place d'un plan de paiement.

Les échanges de courriels entre Madame PERSONNE4.), comptable de la société SOCIETE1.) et PERSONNE3.) reprendraient l'accord quant au plan de paiement de la commission de la vente relative au bien sis à ADRESSE4.).

PERSONNE1.) soutient également verser l'ordre permanent mis en place pour un montant de 675.-euros à partir du 1<sup>er</sup> août 2023 jusqu'au 2 décembre 2024, ainsi qu'un extrait de compte prouvant un paiement de 810.-euros en juillet 2023.

Elle estime que toutes ces pièces prouveraient de façon irréfutable que la commission relative au bien sis à ADRESSE4.) a été partiellement payée à la société SOCIETE1.), contrairement aux affirmations de celle-ci et qu'elle sera intégralement payée au plus tard en décembre 2024.

PERSONNE1.) soutient encore que PERSONNE2.) lui aurait téléphoné le 11 décembre 2023 pour lui demander d'essayer de trouver un arrangement dans la présente affaire au motif qu'il percevait depuis plusieurs mois des paiements fractionnés par la cliente, en lien avec la commission relative au bien sis à ADRESSE4.).

En second lieu et contrairement aux affirmations adverses, par la signature de l'accord du 21 novembre 2021, la société SOCIETE1.) se serait engagée à régler la somme de 20.173,71.-euros sans conditionner ce paiement à la perception de la commission dans son chef, par dérogation à l'article 10 du contrat de collaboration signé entre parties.

Si par impossible, le Tribunal venait à considérer qu'en dépit des dispositions de l'accord du 2 novembre 2022, l'article 10 du contrat de collaboration venait à s'appliquer, la commission due à son profit serait exigible et acquise sur le montant de 4.860.-euros (=675.-euros x 6 mois + 810.-euros), soit à hauteur de 2.916.-euros (60% de la commission), sous réserve d'augmentation de ce montant jusqu'à complet règlement.

Au cas où le Tribunal invaliderait l'accord du 21 novembre 2022 et se baserait sur le contrat de collaboration, PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) se prévaudrait d'un courriel du 23 octobre 2022, donc antérieur à la signature de l'accord du 21 novembre 2022, qui lui aurait été adressé par elle, dans lequel elle aurait accepté de réduire ses revendications à la somme de 15.151,50.-euros relative à sa commission due sur le bien sis à ADRESSE3.), au vu des prétendus frais de promotion que la société SOCIETE1.) aurait pris à sa charge.

Avant d'aborder la question de la prise en charge de ces frais, il y aurait lieu de prendre position quant au courriel du 23 octobre 2022. PERSONNE1.) soutient avoir adressé ce courriel à la société SOCIETE1.) dans un contexte de crise immobilière et surtout dans l'idée de trouver une issue rapide au règlement de la situation tout en restant en bons termes.

Il serait un fait que PERSONNE1.) aurait accepté de laisser tomber son droit à 60/40 sur le mandat d'ADRESSE3.) pour le réduire à 50/50 et d'endosser le paiement de la facture d'avocat en dépit du fait qu'elle n'ait pas fait appel à cet avocat, la facture ne lui ayant pas été adressée et il n'aurait jamais été question de la lui faire payer avant la rupture du contrat. En témoignerait la date de la facture du 19 octobre 2022.

Force serait de constater, si on poursuit la lecture de ce courriel que ces concessions auraient été conditionnées par la déduction de la facture d'avocat de la facture d'ADRESSE3.) le but étant d'éviter de faire ce virement à la société SOCIETE1.) et qu'elle continue à retenir ses commissions, ainsi que par le paiement de l'entièreté de son dû avant le 31 décembre 2022.

Or, la société SOCIETE1.) n'aurait pas respecté sa part de l'accord, ce qui tendrait à remettre en question la validité de l'accord du 21 novembre 2022, avec pour conséquence de soumettre les parties au contrat de collaboration d'agent immobilier du 31 janvier 2022 (article 5 et 10), ce qui légitimerait ses revendications financières à hauteur de 25.552,80.-euros, correspondant à l'intégralité des deux commissions dues suivant factures des 1<sup>er</sup> octobre et 10 décembre 2022, sans déduction de la facture de 2.348,79.-euros, dont la prise en charge relevait de l'accord global signé entre parties.

L'absence de concessions réciproques plaiderait également en ce sens. La validité de toute transaction serait conditionnée par l'existence de concessions réciproques, l'importance des concessions requises étant cependant laissée à l'appréciation des juridictions saisies. Il importerait peu que les concessions soient d'importance inégale, elle ne doivent pas être dérisoires, sauf à entacher la transaction de nullité.

En l'espèce, force serait de constater à la lecture de l'accord du 21 novembre 2022 que PERSONNE1.) ne tirait aucun avantage des concessions faites à la société SOCIETE1.) en réduisant ses commissions.

La seule concession de la part de la société SOCIETE1.), non reprise dans l'accord, mais attendue par PERSONNE1.), aurait été un paiement rapide des sommes dues, au plus tard au 31 décembre 2022. A défaut de paiement à cette échéance, PERSONNE1.) n'aurait tiré aucun avantage de ladite convention.

Partant, PERSONNE1.) soulève, à titre subsidiaire, la nullité de l'accord du 21 novembre 2022 et demande à ce qu'il soit fait droit à l'intégralité de ses prétentions à hauteur de 25.552,80.-euros suivant les dispositions du contrat de collaboration.

En ce qui concerne la prétendue prise en charge par la société SOCIETE1.) des coûts en lien avec les frais de promotion pour le bien sis à ADRESSE3.), celle-ci se contenterait des verser en cause deux factures, l'une datée du 23 novembre 2022 à l'attention de PERSONNE1.) pour un montant de 216,45.-euros pour des « *portraits en studio* » pour un montant de 85.-euros, inclus dans les 216,45.-euros, ainsi que les frais mensuels d'agence de 100.-euros, sans prouver que ces prestations sont en lien avec la promotion de la vente du bien sis à ADRESSE3.). L'autre facture émanerait de la société SOCIETE3.), datée du 7 octobre 2021 pour un montant de 99,45.-euros mentionnant « *portrait corporate en studio* », prestation en pouvant pas non plus être mise en lien avec des frais de promotions pour la vente du bien sis à ADRESSE3.).

La société SOCIETE1.) ne rapporterait pas la preuve d'avoir engagé des frais de promotion pour ce bien qui justifieraient la réduction de la commission due à PERSONNE1.) pour la vente de ce bien. De plus, ce type de frais aurait dû rester à la charge de la société SOCIETE1.).

Par contre, PERSONNE1.) verserait plusieurs factures dont elle aurait supporté l'intégralité des coûts, en lien avec la promotion du bien sis à ADRESSE3.). La prise en charge de frais par PERSONNE1.) ne se serait pas limitée à la vente d'ADRESSE3.), mais également à celle de ADRESSE4.).

Ces factures auraient également dû être prises en charge par la société SOCIETE1.), alors qu'un ratio de 60/40 (60% pour PERSONNE1.) était appliqué et que la société SOCIETE1.) devait bien justifier les 40% perçus sur les ventes qu'elle ne gérait pas.

S'agissant de la facture d'avocat BEELEX, PERSONNE1.) soutient que cette facture n'aurait jamais dû être mise à sa charge étant donné que l'intervention de cet avocat n'aurait jamais été de son initiative, mais à l'initiative de la société SOCIETE1.) qui aurait souhaité avoir l'assistance de ce cabinet pour la rédaction du contrat de collaboration signé entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) en date du 31 janvier 2022. De plus, la prise en charge de cette facture par PERSONNE1.) aurait été conditionnée par le paiement des sommes dues par la société SOCIETE1.) au plus tard pour le 31 décembre 2022.

Par conséquent, pour le cas où le Tribunal remettrait en question la validité de l'accord du 21 novembre 2022, PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 25.552,80.-euros.

PERSONNE1.) précise encore maintenir sa demande d'indemnisation à titre de frais et honoraires d'avocat déboursés, chiffrant sa demande actuellement à la somme de 6.585.-euros TTC se décomposant en un acompte de 928.-euros TTC en date du 3 février 2023, ainsi que d'un montant de 5.627.-euros TTC suivant facture du 15 janvier 2024. Il serait évident que la société SOCIETE1.) aurait eu un comportement fautif et malhonnête en lien direct avec le dommage causé à PERSONNE1.) qui devrait être intégralement réparé.

Contrairement aux allégations adverses, elle estime ne pas avoir agi prématurément compte tenu du fait que la commission non contestée due sur le bien sis à ADRESSE3.) aurait été acquise depuis le 10 décembre 2022, date de la facture n°2022/4 émise par elle. La société SOCIETE1.) n'émettrait d'ailleurs aucune réserve quant à ce sujet.

En ce qui concerne la commission relative au bien à ADRESSE4.), force serait de constater que l'accord du 21 novembre 2022 ne conditionnait pas son paiement à l'encaissement de la commission par la société SOCIETE1.).

Il aurait également été convenu que l'intégralité des paiements interviendrait avant la 31 décembre 2022.

Face à l'attitude de la société SOCIETE1.), restée également indifférentes à la mise en demeure du 23 décembre 2022, PERSONNE1.) n'aurait eu d'autre choix que de porter l'affaire en justice. Il y aurait partant lieu de faire droit à sa demande.

S'agissant de la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) et notamment la demande en remboursement de la somme de 4.200.-euros, correspondant à la commission de 4.200.-euros qu'elle n'aurait prétendument pas perçu dans le cadre de la vente du bien à ADRESSE4.), PERSONNE1.) soutient que la société SOCIETE1.) entendrait se faire payer deux fois ladite commission dans la mesure où la cliente, Madame PERSONNE3.), aurait mis en place un virement automatique de 675.-euros par mois et qu'à ce jour, elle se serait déjà acquittée du paiement de la somme de 4.860.-euros, montant supérieur à celui revendiqué par la société SOCIETE1.). PERSONNE1.) conteste partant cette demande reconventionnelle qu'elle estime infondée.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en lien avec la violation des dispositions du contrat de collaboration signé entre parties et les agissements prétendument parasitaires de PERSONNE1.), celle-ci conteste ces allégations pour les raisons suivantes :

- il serait reproché à PERSONNE1.) d'avoir utilisé des photographies appartenant à la société SOCIETE1.). PERSONNE1.) soutient qu'il y aurait eu un shooting photo d'une après-midi à son initiative et qu'il aurait été convenu entre le photographe et elle-même qu'une partie des heures prestées seraient refacturées à la société SOCIETE1.) car ladite société souhaitait avoir une photo portrait de PERSONNE1.) pour booster le marketing de son agence. Malgré la rupture du contrat, la société SOCIETE1.) aurait continué à utiliser son image pour servir son agence sans l'autorisation de PERSONNE1.). Il serait donc plus logique qu'elle formule des revendications indemnitaires à ce sujet et ce d'autant plus

qu'il aurait pu lui être préjudiciable que son image soit associée à la société SOCIETE1.) ;

- PERSONNE1.) aurait signé un contrat avec une autre agence le 14 novembre 2022. Cette agence vendrait principalement du neuf car liée au promoteur SOCIETE4.) qui à ce moment-là était situé à ADRESSE6.). PERSONNE1.) n'aurait dès lors jamais fait aucune concurrence à la société SOCIETE1.) ni travaillé avec ses clients, la société SOCIETE1.) restant d'ailleurs en défaut de le prouver ;
- PERSONNE1.) ne travaillerait plus dans l'immobilier depuis plusieurs mois ;
- par courriel du 29 novembre 2022, PERSONNE1.) aurait répondu aux demandes pour ce qui concerne SOCIETE5.) ;
- le site internet de PERSONNE1.) en lien avec ses activités passées dans l'immobilier, serait désactivé depuis des mois.

Au regard de ce qui précède, ainsi que de l'absence de pièces justificatives dans le chef de la société SOCIETE1.), celle-ci serait à débouter de l'intégralité de ses demandes.

PERSONNE1.) demande également de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la somme de 3.000.-euros au titre de ses frais d'avocat, ainsi que de sa demande en paiement de la somme de 3.000.-euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

**La société SOCIETE1.)** tient à préciser, s'agissant des dispositions de l'accord découlant de la lettre de rupture, ce qui suit :

- s'agissant de la commission relative à ADRESSE4.), la société SOCIETE1.) soutient que lors de la signature de l'accord, elle n'avait touché aucune commission pour ce dossier. Néanmoins, malgré ce fait et en vue de se séparer immédiatement de PERSONNE1.), Monsieur PERSONNE2.) avait accepté de payer à celle-ci la somme de 7.371.-euros. Il ne conteste pas que ce paiement n'était pas conditionné à la réception de la commission par la société SOCIETE1.), mais soutient qu'elle ne pensait nullement, à ce moment précis, rencontrer des difficultés en vue du paiement de cette commission ;
- s'agissant de la commission relative à ADRESSE3.), la société SOCIETE1.) demande de lui donner acte qu'elle s'est engagée à verser à PERSONNE1.) le montant de 15.151,50.-euros ;
- en contrepartie de l'acceptation du paiement des deux commissions, PERSONNE1.) aurait accepté de payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.348,70.-euros.

Par conséquent, si l'on opérerait par compensation, la société SOCIETE1.) se serait engagée à payer à PERSONNE1.) la somme de 20.173,71.-euros. La validité de cet

arrangement ne serait pas conditionnée par une date de paiement, qui rendrait par la suite cet engagement invalide, voir caduc.

La société SOCIETE1.) soutient que l'argument tiré de l'article 2044 du Code civil n'aurait pas lieu d'intervenir dans le présent litige. En effet, à aucun moment, les parties n'auraient procédé à la signature d'une transaction au sens de l'article 2044 du Code civil afin de mettre fin à leurs différends. L'accord du 21 novembre 2022 serait une résiliation avec effet immédiat de la collaboration entre les parties. Dans cette lettre de résiliation, les parties se contenteraient d'acter un certain nombre d'accord financiers, sans que cela ne puisse être considéré comme une transaction.

En ce qui concerne la demande subsidiaire de PERSONNE1.), basée sur le contrat de collaboration, la société SOCIETE1.) soutient que conformément à l'article 10 dudit contrat, les honoraires du collaborateur ne seraient dus que lorsque l'agence immobilière a perçu sa propre rémunération.

Or, pour le dossier de ADRESSE4.), la société SOCIETE1.) soutient ne pas encore avoir reçu intégralement le paiement de sa commission. En effet, les honoraires lui redus ne seraient acquis qu'au mois de décembre 2024. Partant, les honoraires dus à PERSONNE1.) en relation avec la vente du bien immobilier à ADRESSE4.) ne seraient actuellement pas encore acquis.

Les dispositions contractuelles ne prévoiraient nullement qu'en cas de paiement partiel de la rémunération de l'agence immobilière, le collaborateur aura droit à sa rémunération au prorata des paiements partiels effectués.

Au vu de ce qui précède, il y aurait lieu de débouter purement et simplement PERSONNE1.) de sa demande en paiement de sa commission sur le bien de ADRESSE4.) s'élevant à 7.371.-euros.

Si par impossible le Tribunal venait à considérer qu'en cas de paiement partiel de la commission à l'agence, Madame PERSONNE1.) aurait un droit acquis sur ses honoraires au prorata de la commission partielle perçue par l'agence, il y aurait lieu de prendre en compte le fait que contrairement à ce qui se passe lors du passage d'un acte notarié au Luxembourg, en Allemagne, la commission due à l'agent l'immobilier ne serait pas payée directement après le passage de l'acte notarié.

En l'espèce, Madame PERSONNE3.) aurait quitté l'Allemagne pour l'Italie avant de procéder au règlement de sa facture relative à la commission due pour la vente de son immeuble à ADRESSE4.). Dans un premier temps, la société SOCIETE1.) n'aurait pas été en mesure d'effectuer les diligences pour recouvrer le montant de la commission, alors qu'elle ne disposait pas de toutes les informations nécessaires. Elle aurait dû effectuer des recherches en vue de retrouver les coordonnées actuelles de Madame PERSONNE3.).

A aucun moment, PERSONNE1.), bien que sachant que la commission relative à cette vente immobilière n'était pas payée, n'aurait tenté d'aider la société SOCIETE1.) à récupérer le montant de la commission susmentionnée.

Ce n'est que dans le courant du mois de juin 2023 que la société SOCIETE1.) aurait réussi à rentrer en contact avec Madame PERSONNE3.).

Il ne serait pas contesté que Madame PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) ont trouvé un accord quant au paiement de la commission due. Madame PERSONNE3.) aurait proposé d'effectuer des paiements échelonnés en vue de payer la commission qu'elle redevait à la société SOCIETE1.). Il ne serait pas contesté que le premier versement en relation avec le paiement de la commission due serait intervenu au mois de juillet 2023. A ce jour, Madame PERSONNE3.) aurait versé la somme de 4.860.-euros.

Par conséquent, dans l'hypothèse où PERSONNE1.) aurait droit à une commission proportionnellement au montant actuellement versé à la société SOCIETE1.), elle aurait droit à une commission d'un montant de 2.916.-euros.

S'agissant du dossier d'ADRESSE3.), la société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE1.) saurait pertinemment qu'elle n'a pas droit à des honoraires d'un montant de 18.181,80.-euros. En effet, le montant susmentionné de 18.181,80.-euros correspondrait à une rétrocession de commission de 60% du montant perçu par la société SOCIETE1.).

Or, selon l'article 10 du contrat de collaboration, la commission de 60% ne serait due que si le collaborateur réalise seul la prise de mandat. Or, en l'espèce, PERSONNE1.) n'aurait pas réalisé seule la prise du mandat. En effet, ce n'est pas elle qui aurait rentré le bien à vendre, mais Monsieur PERSONNE2.) et afin de lui donner du travail, il aurait demandé à PERSONNE1.) de s'occuper uniquement de la vente.

Tous les écrits échangés entre les parties démontreraient que PERSONNE1.) ne peut prétendre à une commission à hauteur de 60%. En effet, lorsque celle-ci serait intervenue sur ce dossier, le bien faisait déjà partie des biens à vendre de l'agence immobilière, Monsieur PERSONNE2.) s'étant occupé de toute la promotion du bien immobilier. C'est la raison pour laquelle Monsieur PERSONNE2.) aurait proposé à PERSONNE1.) une autre clé de répartition, à savoir 50%, ce qui serait une proposition généreuse au vu de tout le travail de promotion qui avait été fait antérieurement.

L'accord de PERSONNE1.) quant à cette clé de répartition résulterait du courriel du 23 octobre 2022 et de la lettre rupture avec effet immédiat.

Les parties auraient toujours marqué leur accord sur le fait que la commission due pour le dossier d'ADRESSE3.) s'élevait à 15.151,50.-euros.

Il y aurait donc lieu de constater que PERSONNE1.) aurait accepté la réduction de sa commission concernant le bien sis à ADRESSE3.). Celle-ci ne saurait donc prétendre à un montant supérieur.

La société SOCIETE1.) soutient encore qu'elle n'aurait pas à justifier de manière détaillée ses frais de promotion, ni des raisons qui auraient poussé PERSONNE1.) à accepter cette réduction.

En ce qui concerne la facture relative aux frais d'avocat, il résulterait tant du courriel du 23 octobre 2022 que de la convention du 21 novembre 2022 que cette facture serait prise en charge par PERSONNE1.).

Dès lors, au vu des dispositions contractuelles, PERSONNE1.) aurait droit à titre principal à la somme de 12.802,80.-euros (=15.151,50 – 2.348,70).

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Tribunal estimerait que PERSONNE1.) aurait droit à sa commission sur la vente à ADRESSE4.) au prorata du montant encaissé, celle-ci aurait droit à la somme de 15.718,80.-euros (=12.802,80 + 2.916).

Pour être complète, la société SOCIETE1.) conteste que PERSONNE1.) ait supporté l'intégralité des coûts en lien avec la promotion du bien sis à ADRESSE3.), soutenant que ceci serait contredit par les écrits versés en cause.

Elle conteste encore que les factures versées en cause soient en relation causale avec la promotion du bien sis à ADRESSE3.) et soutient que la preuve du lien causal entre la commission due à PERSONNE1.) et les factures versées ne serait nullement rapportée.

Les mêmes observations seraient valables en ce qui concerne la vente du bien sis à ADRESSE4.).

En ce qui concerne la prise en charge de la facture relative aux frais d'avocat, il résulterait de la lettre de résiliation avec effet immédiat que la prise en charge de cette facture n'était nullement conditionnée. En effet, la prédite lettre ne contiendrait aucune condition relative aux modalités de paiement.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Quant à la recevabilité de la demande**

Aucun moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé et aucun moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant donné, la demande de PERSONNE1.), ayant été introduite dans les délais et forme de la loi, est à dire recevable en la forme.

#### **3.2. Quant au fond**

##### **3.2.1. Quant à la demande principale**

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, 4<sup>e</sup> éd. 2012, p.108).

Il appartient partant à PERSONNE1.) d'établir qu'elle est créancière de la société SOCIETE1.) et que celle-ci doit lui payer la somme de 20.173,71.-euros.

PERSONNE1.) se base principalement sur l'article 1134 du Code civil, en faisant état du document intitulé « *lettre de rupture de collaboration avec effet immédiat* » du 21 novembre 2022, signé par les deux parties.

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Le Tribunal constate que dans le cadre de ce document établi entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.), il a été convenu que « *l'agence s'engage donc à verser à Madame PERSONNE1.) la somme de 15.151,5 € TTC (dossier ADRESSE3.)- Facture 2022-4), ainsi que la somme de 7.371 € TTC (dossier ADRESSE4.)- Facture 2022-3. Madame PERSONNE1.) s'engage à payer la dernière facture émise par l'agence (Facture 2022/66) d'un montant de 2.348,79 € TTC.* »

Ce document porte la date du 21 novembre 2022 et a été signé par les deux parties.

Le fait que la mention « *le dossier France ne sera rémunéré que s'il trouve acquéreur* » ait été barrée par la suite par la société SOCIETE1.) ne porte pas à conséquence, étant donné que PERSONNE1.) n'a aucune revendication quant au dossier France.

Par conséquent, il résulte dudit document que la société SOCIETE1.) s'est engagée à payer à PERSONNE1.) la somme de 15.151,5.-euros et de 7.371.-euros, sans aucune condition.

La société SOCIETE1.) reconnaissant de ne pas avoir payé lesdits montants, il y a eu inexécution contractuelle de sa part.

En ce qui concerne le montant de 2.348,79.-euros que PERSONNE1.) s'est engagée à payer dans le cadre dudit document, il n'y a pas lieu de procéder par compensation, étant donné que cette compensation n'est pas prévue dans le cadre dudit document.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 20.173,71.-euros.

Il y a partant lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 20.173,71.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2022, date de la mise en demeure du mandataire de PERSONNE1.) à l'adresse de la société SOCIETE1.).

### **3.2.2. Quant à la demande reconventionnelle**

Aucun moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé et aucun moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant donné, la demande de la société SOCIETE1.), ayant été introduite dans les délai et forme de la loi, est à dire recevable en la forme.

La société SOCIETE1.) demande en premier lieu la condamnation de PERSONNE1.) à lui rembourser la somme de 4.200.-euros correspondant à la commission que l'agence immobilière était en droit de toucher suite à la vente et qu'elle n'aurait pas pu obtenir.

Le Tribunal constate que suite aux affirmations de PERSONNE1.) et aux pièces versées de sa part, le société SOCIETE1.) a fini par reconnaître, dans le cadre de ses dernières conclusions, qu'elle a déjà reçu de la part de Madame PERSONNE3.) la somme de 4.860.-euros.

Par conséquent, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la somme de 4.200.-euros est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) demande encore la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 10.000.-euros. A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'après la fin du contrat de collaboration signé entre parties, PERSONNE1.) aurait utilisé les photos appartenant à la société SOCIETE1.) sur le site mis en place par ses soins, respectivement sur son compte Facebook. Elle se serait également servie de la notoriété de la société SOCIETE1.), ainsi que du marketing de ladite agence et n'hésiterait pas à travailler avec les clients de l'agence immobilière, et ce en violation totale des dispositions du contrat de collaboration signé à l'époque entre parties.

PERSONNE1.) conteste ces affirmations.

Le Tribunal constate que mis à part un email de PERSONNE1.) adressé à la société SOCIETE1.) en date du 29 novembre 2022 dans lequel elle l'informe qu'elle a enlevé toutes les photos de Facebook et qu'elle a commencé à travailler pour SOCIETE4.), la société SOCIETE1.) n'apporte aucun élément de preuve pour corroborer ses affirmations.

Au vu de ce qui précède, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la somme de 10.000.-euros est également à déclarer non fondée.

Le Tribunal tient encore à préciser que puisque dans le cadre de la demande principale de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) s'est basée sur le document du 21 novembre 2022 dans le cadre duquel « *Madame PERSONNE1.) s'engage à payer la dernière facture émise par l'agence (Facture 2022/66) d'un montant de 2.348,79 € TTC.* », afin de demander la compensation avec la demande principale, il y a lieu d'en déduire que la société SOCIETE1.) a formulé une demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE1.) à lui payer ce montant.

Au vu du prédit document du 21 novembre 2022 sur lequel se base PERSONNE1.) dans le cadre de sa demande principale, la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) est également à déclarer fondée pour le montant de 2.348,79.-euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 2.348,79.-euros.

### **3.2.3. Quant aux demandes accessoires**

#### **3.2.3.1. Quant aux honoraires et frais d'avocats**

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 6.585.-euros au titre des honoraires d'avocat exposés par elle pour la défense de ses intérêts.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 3.000.-euros au titre des honoraires d'avocat exposés par elle.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9<sup>ème</sup> chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Aussi bien PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) doivent toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait d'obtenir gain de cause pour la partie demanderesse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif de la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, en refusant de satisfaire spontanément à l'exécution de l'accord du 21 novembre 2022 dans lequel les obligations de la société SOCIETE1.) sont exprimées très clairement et de virer la somme totale de 20.173,71.-euros à PERSONNE1.), nonobstant mise en demeure de ce faire qui lui a été adressée, la société SOCIETE1.) a commis une faute.

Au vu des deux factures versées et de la preuve de paiement des deux montants, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 6.585.-euros.

S'agissant de la demande en remboursement des frais d'avocat de la société SOCIETE1.), au vu de l'issue du litige, cette demande est à déclarer non fondée.

### **3.2.3.2. Quant à l'indemnité de procédure**

PERSONNE1.) demande 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.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500.-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, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) ne démontrant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la demande introduite sur cette base n'est pas fondée.

### **3.2.3.3. Quant aux frais et dépens de l'instance**

En application des articles 238 et 242 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Agathe SEKROUN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande principale en la forme ;

la dit fondée ;

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 20.173,71.-euros, avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2022, jusqu'à solde ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la dit partiellement fondée ;

partant condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 2.348,79.-euros ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL non fondée pour le surplus ;

condamne encore la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) le montant de 6.585.-euros au titre d'honoraires d'avocat déboursés ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en paiement des honoraires d'avocats déboursés ;

déboute PERSONNE1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Agathe SEKROUN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.