

Jugement civil n° 2025TALCH08/00150

Audience publique du mercredi, 24 septembre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2025-00410

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Elodie DA COSTA, 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 suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 3 janvier 2025,

comparaissant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par Maître Nicky STOFFEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier du 3 janvier 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaissant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Nicky STOFFEL s'est constituée pour la société SOCIETE2.) en date du 10 janvier 2025.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-00410 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 5 février 2025, 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 Nicky STOFFEL a conclu en date du 7 mars 2025 et du 9 avril 2025, tandis que Maître Joël MARQUES DOS SANTOS a conclu en date du 10 mars 2025.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 12 mai 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 17 septembre 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 septembre 2025 par le Président de chambre.

2. Prétentions et moyens 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 la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 7.500.-euros à titre d'indemnisation du préjudice matériel, avec les intérêts de retard tel que de droit, à compter de la demande en justice, jusqu'à solde;
- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à partir du troisième mois qui suivra la signification du présent jugement;
- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 2.000.-euros à titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil;
- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en date du 27 septembre 2023, elle a signé un mandat de vente exclusif avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.) portant sur la vente d'une maison sise à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE4.), NUMERO3.) de ADRESSE5.), numéro cadastral n°NUMERO4.), d'une contenance de 11 a 29 ca.

Le prédit mandat de vente exclusif aurait été conclu à titre irrévocable pour une durée initiale de 6 mois, sans la possibilité d'y mettre fin prématurément.

Pour le surplus, le prédit mandat de vente stipulerait clairement que passé le délai initial de 6 mois, qu'il serait tacitement prorogé pour des périodes successives de deux mois, sauf à ce qu'il soit résilié par courrier recommandé avec accusé de réception, en respectant un préavis d'un mois.

Nonobstant mandat de vente exclusif encore en vigueur, la société SOCIETE1.) aurait eu connaissance que la société SOCIETE2.) avait mis en vente la même maison, objet du mandat de vente signé avec les consorts GROUPE1.), et ceci déjà depuis au moins le 17 juin 2024.

Au-delà, il aurait également été porté à la connaissance de la société SOCIETE1.) que la société SOCIETE2.) aurait même déjà procédé à des visites de ladite maison.

De plus, l'annonce de la société SOCIETE2.) ferait état du fait qu'elle aurait un mandat exclusif pour la vente de la maison en question.

Par courriel du 24 juillet 2024, la société SOCIETE1.) aurait mis en demeure la société SOCIETE2.) de cesser toute voie de fait et de retirer immédiatement l'annonce de ses canaux de diffusion.

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 25 juillet 2024, la société SOCIETE1.) aurait adressé une mise en demeure à la société SOCIETE2.) par l'intermédiaire de son mandataire.

Par courriel en réponse du 25 juillet 2024, la société SOCIETE2.) aurait confirmé qu'elle était entrée en relations d'affaires avec les consorts GROUPE1.) à partir du 17 juin 2024, mais qu'elle serait en droit de mettre en vente ledit bien immobilier, alors que prétendument les vendeurs auraient résilié le mandat de vente exclusif et que l'exclusivité en découlant expirerait le 27 juillet 2024.

Par courrier du 31 juillet 2024, le mandataire de la société SOCIETE2.) aurait répliqué à la mise en demeure du 25 juillet 2024, en contestant tout manquement dans le chef de celle-ci.

S'en seraient suivi différents échanges officiels entre mandataires du 2 août au 17 septembre 2024, qui n'auraient pas été concluants et n'auraient pas pu résoudre la présente situation litigieuse, de sorte que la société SOCIETE1.) n'aurait eu d'autre choix que de se pourvoir en justice pour faire valoir ses droits, respectivement pour obtenir réparation de son préjudice.

La société SOCIETE1.) soutient qu'elle n'aurait finalement pas pu mener à bien sa mission pour trouver un acquéreur, respectivement à ce qu'un compromis de vente soit signé, alors que les consorts GROUPE1.) auraient préféré cesser toute collaboration avec elle au profit d'une collaboration avec la société SOCIETE2.).

Ainsi, la société SOCIETE1.) estime que par ses agissements, la société SOCIETE2.) lui aurait causé un réel préjudice en violant en connaissance de cause son exclusivité, l'empêchant de mener à bien sa mission et de pouvoir toucher la commission contractuellement fixée entre parties, ainsi que laissant à sa charge les frais engagés dans le cadre du mandat de vente.

La société SOCIETE2.) soulève, *in limine litis*, l'incompétence *ratione valoris* du tribunal de céans pour connaître des demandes de la société SOCIETE1.).

Elle estime que les montants réclamés, à savoir le montant principal de 7.500.-euros, la demande en condamnation à une indemnité de procédure de 2.500.-euros et la demande en paiement des frais d'avocat de 2.000.-euros, seraient inférieurs au seuil de compétence du Tribunal d'arrondissement.

S'agissant de l'indemnité de procédure réclamée, la société SOCIETE2.) estime que son attitude n'aurait nullement mené à ce litige.

Elle 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 conteste également les frais et honoraires d'avocats réclamés et réclame à son tour la somme de 2.234,70.-euros à titre de frais d'avocats.

Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait commis une faute en l'assignant devant le mauvais tribunal en l'obligeant de charger un avocat de la défense de ses intérêts.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à l'exception d'incompétence soulevée par la société SOCIETE2.).

S'agissant des demandes reconventionnelles, et notamment l'indemnité de procédure réclamée, la société SOCIETE1.) soutient que le mandataire de la société SOCIETE2.) se cantonnerait à réclamer le montant de 2.500.-euros sans expliciter un tant soi peu cette demande, sauf à user des formulations d'usage dans son dispositif.

La société SOCIETE1.) estime que dans la présente affaire, il n'y aurait aucune iniquité envers la société SOCIETE2.), alors que si la société SOCIETE1.) aurait été forcée d'en venir à une procédure judiciaire, c'est bel et bien en raison de l'attitude de la société SOCIETE2.).

En ce qui concerne les frais d'avocats réclamés, il ressortirait des pièces versées qu'il s'agit de demandes de provision, donc d'acompte et non de factures et que celles-ci ne seraient pas la contrepartie des prestations facturées. Ceci serait d'autant plus vrai qu'aucun détail de prestations effectuées ne serait versé.

De plus les pièces n°1 et 4 versées par la société SOCIETE2.) se référeraient à des demandes de provision pour un montant de 1.404.-euros antérieures à l'assignation et partant, aucun remboursement ne saurait être demandé à quelque titre que ce soit.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) estime que les demandes en obtention du paiement des frais seraient tout simplement à rejeter pour être non fondées.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la compétence *ratione valoris*

L'article 2 du Nouveau Code de procédure civile prévoit qu'en matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, le juge de paix est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.-euros, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15.000.-euros.

Le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant principal, à l'exclusion des frais et intérêts.

Il résulte de la combinaison des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile, que le tribunal d'arrondissement est compétent en matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, pour une valeur excédant la somme de 15.000.-euros.

Il ressort de l'assignation de la société SOCIETE1.) réclame la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant en principal de 7.500.-euros.

Ce montant en principal réclamé étant inférieur à la somme de 15.000.-euros, le Tribunal de céans est incompétent *ratione valoris* pour connaître du présent litige.

3.2. Quant aux demandes accessoires

3.2.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 2.000.-euros.

La société SOCIETE2.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats déboursés d'un montant de 2.234,70.-euros.

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^{ème} 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.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) doivent établir les conditions légales pour se voir allouer les honoraires d'avocats, 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 de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour 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 équivallante 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.

Il faut aussi que le demandeur rapporte la preuve du préjudice dont il demande réparation.

Le Tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce relative à sa demande. La preuve d'une faute et d'un préjudice n'est donc pas rapportée.

S'agissant de la société SOCIETE2.), celle-ci reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir commis une faute en l'assignant devant le mauvais tribunal et en l'obligeant de charger un avocat de la défense de ses intérêts.

En l'espèce, le tribunal constate qu'en assignant la société SOCIETE2.) devant le Tribunal de céans pour un montant pour lequel il est manifestement incompétent *ratione valoris*, la société SOCIETE1.) a manifestement agi en justice avec une légèreté blâmable constitutive d'une faute ayant ainsi forcé la société SOCIETE2.) à se défendre en justice.

Au vu des mémoires d'honoraires versés, ainsi que des preuves de paiement y afférentes, la demande de la société SOCIETE2.) est à déclarer fondée pour le montant de 1.813,50.-euros.

S'agissant de la demande en paiement de la somme de 421,20.-euros résultant de la demande de provision du 7 février 2025, à défaut de preuve de paiement quant à ce montant par la société SOCIETE2.), elle est à déclarer non fondée.

Il y a donc lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 1.813,50.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat.

3.2.2. Quant à l'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) 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, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande de la société SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

3.2.3. 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.

3.2.3. 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 la société SOCIETE1.) à payer les 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 ;

se déclare incompétent *ratione valoris* pour connaître de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL la somme de 1.813,50.- euros au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

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

dit non fondées les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

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