

Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2024TALCH10/00063

Audience publique du vendredi, dix-neuf avril deux mille vingt-quatre

Numéro TAL-2021-08952 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon son administrateur unique actuellement en fonctions, sinon ses organes légalement habilités à la représenter,

partie demanderesse aux termes de l'exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg, en date du 19 juillet 2021,

comparaissant par **Maître Franck FARJAUDON** avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl., ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée auprès du Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par **Maître Luc MAJERUS**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 08 mars 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 11 mars 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Franck FARJAUDON et Maître Luc MAJERUS ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 29 mars 2024 par le Président du siège.

Revu le jugement du tribunal de céans du 31 mars 2023, inscrit sous le numéro 2023TALCH10/00066.

Il y a lieu de rappeler qu'en vertu d'une ordonnance présidentielle du 13 juillet 2021, et par exploit d'huissier de justice du 15 juillet 2021, la société anonyme SOCIETE3.) SA a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de 1) l'établissement public SOCIETE4.), 2) la société anonyme SOCIETE5.) et 3) la société anonyme SOCIETE6.) sur les sommes, deniers, avoirs et valeurs que ceux-ci pourront redevoir à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL pour sûreté et pour avoir paiement de la somme de 106.278,05.- euros, sous réserve d'augmentation de la demande et des intérêts à échoir.

Cette saisie a été dénoncée à la société SOCIETE2.) par exploit d'huissier du 20 juin 2022, ce même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt. La partie saisissante

a encore sollicité la condamnation de la partie débitrice saisie à la somme de 106.278,05.- euros, sous réserve d'augmentation de la demande et des intérêts à échoir.

La contre-dénonciation a été signifiée aux parties tierces-saisies par exploit du 22 juillet 2022.

Aux termes de sa demande, **la société SOCIETE7.)** a exposé qu'un contrat de consultance aurait été conclu en date du 9 février 2017 entre PERSONNE1.) – auquel la société SOCIETE7.) viendrait aux droits – et la société SOCIETE2.), exerçant l'activité d'agent immobilier sous l'enseigne SOCIETE8.) ; en vertu de l'article 11 du contrat, la société SOCIETE7.) aurait droit à une commission globale de 1/3 du montant HTVA de la commission d'agence pour l'entrée et 1/3 en cas de sortie du bien.

La société SOCIETE7.) aurait été constituée en date du 1^{er} août 2017 avec pour administrateur-délégué le sieur PERSONNE1.), suite à quoi les droits et obligations de ce dernier auraient été cédés à la société SOCIETE7.) ; la société SOCIETE7.) aurait ainsi facturé à la société SOCIETE2.) les commissions redues qui d'ailleurs auraient été payées sans difficultés jusqu'à la résiliation du contrat de consultance en date du 17 mai 2021.

Il faudrait cependant constater que certaines commissions redues resteraient impayées ; ces commissions auraient été mises en compte dans 6 factures qui malgré l'absence de contestations sérieuses, n'auraient pas conduit à un paiement de la part de la société SOCIETE7.).

La société SOCIETE2.) a conclu au rejet de la demande.

Elle a soulevé en premier lieu le défaut de qualité à agir de la société SOCIETE7.) au motif que le contrat de consultance aurait été conclu avec PERSONNE1.) et non avec la société SOCIETE7.) et qu'il n'existerait aucun accord de la société SOCIETE2.) quant à une cession.

A titre subsidiaire, elle a sollicité le sursis à statuer en attendant l'issue de l'instruction pénale en cours suite à une plainte avec constitution de partie civile qu'elle aurait déposée en date du 9 août 2021 du fait que PERSONNE1.) aurait commis diverses tentatives d'infractions pénales et des activités concurrentielles.

Les parties se sont déclarées d'accord à ce qu'il soit pris un jugement séparé sur la recevabilité de la demande.

Suivant jugement rendu en date du 31 mars 2023 inscrit sous le numéro 2023TALCH10/00066, le tribunal de céans a reçu la demande en la pure forme, dit non fondé le moyen tiré du défaut de qualité à agir de la société anonyme SOCIETE3.) SA, dit non fondé le moyen tendant à voir ordonner la surséance à statuer et a invité pour le surplus les parties à conclure sur le bien-fondé de la demande.

Suite au prédit jugement, les parties ont chacune pris des conclusions écrites.

Conformément à l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile, « *Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.* ».

En l'espèce, la société SOCIETE2.) n'a pas versé de conclusions de synthèse. Il s'ensuit que le tribunal prendra uniquement en considération les conclusions de la société SOCIETE2.), notifiées en dernier lieu, à savoir celles datant du 4 mars 2024, et considère comme abandonnées les conclusions notifiées antérieurement par la société SOCIETE2.), de même qu'il ne prendra qu'en compte les conclusions de synthèse de la société SOCIETE1.) du 30 janvier 2024.

La société SOCIETE1.) fait tout d'abord signaler que la saisie-arrêt pratiquée par ses soins aurait fait l'objet d'une mainlevée suivant ordonnance du juge des référés du 19 novembre 2021.

Quant à sa demande en condamnation, elle réclame à la société SOCIETE2.) le paiement de 6 factures du chef de commissions d'agence pour avoir apporté, négocié et conclu la vente de 6 biens immobiliers sur base du contrat de consultance conclu entre parties.

Mis à part un courrier de contestation de la société SOCIETE2.) qui aurait tenté de résister à la demande en paiement sous de vains prétextes, ces factures n'auraient pas fait l'objet de contestations sérieuses, de sorte qu'elles seraient tenues pour acceptées et vaudraient comme preuve de la créance de la société SOCIETE1.).

Il n'y aurait d'ailleurs aucun doute sur le fait que la société SOCIETE1.) aurait la qualité de créancière à l'égard de la société SOCIETE2.) suite à la cession des droits du contrat de consultance de PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) ; outre le fait qu'une acceptation de la société SOCIETE2.) à cette cession n'aurait pas été nécessaire, les éléments de la cause démontreraient que la société SOCIETE2.) aurait bien accepté celle-ci.

Elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) au montant de 106.278,05.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 7 juillet 2021, sinon de la demande en justice jusqu'à solde.

S'il devait s'avérer que la société SOCIETE2.) n'a pas encaissé les commissions suite aux ventes, il s'agirait d'une faute qui lui serait imputable et qui ne serait pas opposable à la société SOCIETE1.).

Pour autant que le tribunal ne devait pas être pas convaincu de l'existence d'une créance dans le chef de la requérante, elle sollicite la condamnation de la société SOCIETE2.) à produire sa comptabilité pour les années 2021 et 2022 (avec les comptes annuels et le

grand livre reprenant chaque paiement et les pièces justificatives), sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard à partir du jugement.

Elle réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

La société SOCIETE2.) réclame à ce que le litige soit mis en suspens dans l'attente que l'instruction pénale suite à la plainte déposée par ses soins soit épuisée.

Pour le surplus, elle demande, à titre principal, à voir annuler la saisie-arrêt pratiquée par la partie requérante pour violation de l'obligation de loyauté renforcée, sinon pour absence d'une créance certaine, liquide et exigible ; encore plus subsidiairement, la saisie-arrêt devrait encourir l'annulation alors que la société SOCIETE2.) serait solvable.

Quant aux factures litigieuses, elle fait valoir qu'elle n'en aurait pas eu connaissance et qu'il appartiendrait à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de leur réception ; les factures auraient d'ailleurs été contestées suivant courriers des 28 juin et 7 juillet 2021.

En tout état de cause, la requérante resterait en défaut de prouver que les ventes litigieuses auraient été réalisées suite à des prestations exclusives de la société SOCIETE1.) ; tout au plus PERSONNE1.) pourrait-il prétendre à un pourcentage de la commission de vente mais non pas la société SOCIETE1.) ; la cession du contrat de consultance au profit de la société SOCIETE1.) serait d'ailleurs inopposable à la société SOCIETE2.).

Finalement, la demande en paiement de la société SOCIETE1.) serait à rejeter en ce qu'elle n'établirait pas que la société SOCIETE2.) aurait encaissé les commissions de vente.

La société SOCIETE2.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros.

Motifs de la décision :

- *quant à la nature du litige*

Dans la mesure où le présent litige oppose deux sociétés commerciales et que l'objet du litige porte sur des factures relatives à des prestations de services, le présent litige est de nature commerciale.

Il est rappelé qu'il n'existe au Grand-Duché de Luxembourg aucun tribunal civil ou tribunal de commerce proprement dit. Aux termes de l'article 20 du Nouveau Code de Procédure Civile, le Tribunal d'arrondissement est juge de droit commun en matière civile et commerciale.

Aux termes de l'article 547, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le demandeur peut, même en matière commerciale, introduire la demande suivant la procédure applicable en matière civile, auquel cas il doit supporter les frais supplémentaires occasionnés par ce choix.

Il y a donc lieu de statuer en matière commerciale, mais selon la procédure civile.

- *quant à la surséance à statuer*

La société SOCIETE2.) réclame, dans la motivation de ses conclusions du 4 mars 2024, à ce que le litige soit mis en suspens dans l'attente que l'instruction suite à la plainte pénale déposée par ses soins soit épuisée, alors qu'il existerait une connexité évidente entre l'affaire pénale et le dossier civil.

Il convient de relever que le moyen tiré de la surséance à statuer dans l'attente de l'issue de l'instruction pénale a d'ores et déjà été toisé suivant jugement précité du tribunal de céans du 31 mars 2023, étant précisé que la société SOCIETE2.) ne fait état d'aucun élément nouveau, intervenu entretemps.

La supposée plainte pénale dont se prévaut la société SOCIETE2.) n'est toujours pas versée au dossier, et d'une manière générale, il faut constater que la société SOCIETE2.) reste en défaut d'établir en quoi l'instruction pénale en cours aurait une incidence sur le présent litige.

Le moyen est partant à rejeter.

- *quant à la saisie-arrêt*

Il est constant en cause que la saisie-arrêt pratiquée par la société anonyme SOCIETE3.) SA a été rétractée suivant ordonnance du juge des référés du 19 novembre 2021.

Les moyens de la société SOCIETE2.) tendant à voir annuler la saisie-arrêt litigieuse sont partant devenus sans objet.

- *quant à la demande en condamnation*

La société SOCIETE1.) réclame, du chef de commissions d'agence, le paiement des factures suivantes :

- facture n° 2021/0007 du 9 juin 2021 pour le montant de 4.504,50.- euros TTC du chef de « *Frais d'agence et Commission pour la vente d'un studio, situé au ADRESSE3.), inscrite au cadastre comme suit (...)* »
- facture n° 2021/0006 du 23 juin 2021 pour le montant de 29.226,60.- euros TTC du chef de « *Frais d'agence et Commission pour la vente d'une Maison mitoyenne, située à ADRESSE4.), inscrite au cadastre comme suit (...)* »

- facture n° 2021/0008 du 23 juin 2021 pour le montant de 19.499,99.- euros TTC du chef de « *Frais d'agence et Commission pour la vente d'une maison, situé au ADRESSE5.) et inscrite au cadastre comme suit (...) »*
- facture n° 2021/0009 du 23 juin 2021 pour le montant de 27.166,66.- euros TTC du chef de « *Frais d'agence et Commission pour la vente d'un appartement Lot 212 A B NUMERO3.) et un garage intérieur cave ADRESSE6.), situé au ADRESSE7.) L-ADRESSE8.) et inscrite au cadastre comme suit (...) »*
- facture n° 2021/0010 du 23 juin 2021 pour le montant de 13.790,30.- euros TTC du chef de « *Frais d'agence et Commission pour la vente d'un appartement en copropriété sis à L-ADRESSE9.), figurant au cadastre comme suit (...) »*
- facture n° 2021/003 du 16 février 2021 pour le montant de 18.954.- euros TTC du chef de « *Frais d'agence et Commission pour la vente d'une maison + terrain situé au ADRESSE10.) inscrite au cadastre (...) »*

Elle soutient que ces factures devraient être tenues pour acceptées.

L'article 109 du Code de commerce dispose que « les achats et ventes se constatent par (...) une facture acceptée ».

La facture est le document unilatéral rédigé par un commerçant qui acquiert son rôle probatoire spécifique si elle est acceptée par le client. L'acceptation d'une facture constitue une manifestation d'accord au sujet de l'existence et des modalités d'un marché. Le commerçant qui ne proteste pas contre la facture après l'avoir reçue est censé l'avoir acceptée. Pour enlever à son silence toute signification d'adhésion, le commerçant qui n'est pas d'accord au sujet de la facture doit prendre l'initiative de la protester, le délai normal pour ce faire étant essentiellement bref. Les contestations doivent être précises et circonstanciées pour pouvoir valablement être retenues.

Le corollaire de l'exigence de la précision des contestations est constitué par la précision du libellé de la facture. D'après la jurisprudence, une facture, pour être susceptible de valoir au titre du principe de la facture acceptée, doit présenter un état détaillé des fournitures et prestations effectuées avec indication de la nature, de la quantité et du prix des marchandises ou services fournis.

Il est admis que pour être susceptible d'être considérée comme acceptée aux termes de l'article 109 du Code de commerce, une facture doit présenter un certain degré de précision, sous peine de mettre son destinataire dans l'impossibilité de faire valoir des contestations, à défaut pour lui de connaître les prestations que l'expéditeur de la facture fait valoir à son égard.

L'objet de la prestation et son prix doivent être aussi nettement précisés que possible. Le fournisseur a, en effet, le devoir de mettre le client en mesure de vérifier si ce qui lui a été

facturé correspond à ce qui a été commandé par lui et à ce qui a été fourni. (cf Cloquet La facture no 250).

La facture doit contenir la spécification d'une dette et constitue une invitation au paiement de celle-ci, elle doit mentionner le nom du fournisseur, le nom du client, la description des fournitures ou des services rendus et leur prix. La description des biens livrés ou des prestations doit être suffisamment précise pour permettre à l'autre partie de vérifier si ce qui lui a été facturé correspond à ce qu'elle a commandé et à ce qui lui a été fourni. En ce qui concerne les services, il faut mentionner la nature et l'objet de la prestation.

En cas d'absence des mentions précitées, le document risque de ne pas être considéré comme une facture, mais comme un document voisin auquel ne seraient pas attachés les mêmes effets (cf. A. CLOQUET, op.cit., no 259)

Pour pouvoir appliquer le principe de la facture acceptée, que ce soit sur base de la clause contractuelle ou sur base du principe juridique de droit commun, il faut donc en premier lieu que l'écrit invoqué remplisse les conditions requises pour constituer une facture.

Les factures litigieuses sont suffisamment détaillées pour être susceptibles de valoir au titre du principe de la facture acceptée, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par la partie défenderesse.

Le commerçant, qui n'est pas d'accord au sujet de la facture de son cocontractant, doit prendre l'initiative d'émettre des protestations précises valant négation de la dette endéans un bref délai à partir de la réception de la facture (Cour 12 juillet 1995, n°16844 du rôle).

L'obligation de protester existe quelle que soit la partie de la facture que le client conteste, l'existence même du contrat, les conditions du marché, la date de la facture, l'identité entre les choses fournies et les choses facturées ou bien la conformité de la fourniture avec les qualités promises (Cloquet, La facture, n° 446).

La durée du délai de protestation est essentiellement brève et dépend du temps nécessaire pour contrôler la fourniture, la facture et la concordance de l'une et l'autre. Il y a lieu à cet égard de tenir compte de la nature du contrat, de son objet, du comportement réciproque des parties, soit de toutes les circonstances de la cause (Cloquet, La facture, n°586 et 587). La jurisprudence suivie par les Tribunaux luxembourgeois fait tendre ce délai vers la durée d'un mois qui devrait normalement suffire à un commerçant diligent pour soigner sa correspondance courante.

C'est au commerçant, créancier, qu'incombe la charge de prouver qu'il a établi la facture, qu'il l'a envoyée et qu'elle est parvenue au client. Ce n'est qu'une fois cette preuve rapportée que le fournisseur pourra faire valoir le principe de la facture acceptée. Une telle preuve peut être rapportée par tous moyens, y compris par présomptions (cf. Cour 5 décembre 2012, n°35599 du rôle).

En l'espèce, si la société SOCIETE2.) conteste la réception des factures litigieuses, elle fait également valoir qu'elle aurait contesté les factures suivant courriers des 28 juin 2021 et 7 juillet 2021, ce qui démontre implicitement mais nécessairement qu'elle a bien réceptionné les factures en question.

Il résulte des pièces du dossier que suivant courrier du 28 juin 2021, le mandataire de la société SOCIETE2.) a informé le mandataire de la société SOCIETE1.) que « *toutes les factures datées au 23 juin 2021 sont contestées par ma cliente* » et que « *Ma cliente ne vous redoit rien, au contraire, c'est vous qui redeviez des montants substantiels à SOCIETE2.) SARL (...)* » ; suivant courrier du 7 juillet 2021, le mandataire de la société SOCIETE2.) a informé le mandataire de la société SOCIETE1.) que « *Je vous prie de bien vouloir noter que toutes les demandes en paiement en commission sont formellement contestées.*

Je suis d'avis que votre client ne vous a pas tout dit, sinon je ne comprends pas comment vous pouvez prétendre que Monsieur PERSONNE2.) aurait toujours agi de bonne foi. (...) »

Ces courriers valent en tant que contestations émises endéans un bref délai à l'égard des factures litigieuses. Le principe de la facture acceptée ne saurait partant jouer par rapport aux factures litigieuses. Il appartient en l'occurrence à la partie demanderesse de rapporter la preuve du bien-fondé de la créance qu'elle invoque.

La société SOCIETE1.) précise à ce titre intervenir aux droits de PERSONNE1.), qui aurait été le signataire originaire du contrat de consultance conclu avec la société SOCIETE2.), ledit contrat ayant ensuite été cédé à la société SOCIETE1.).

Il résulte des éléments de la cause que la société SOCIETE2.) (sous l'enseigne commerciale SOCIETE8.) a conclu en date du 9 février 2017 un « contrat de consultance » aux termes duquel il a été convenu que la société SOCIETE2.) « *charge de façon permanente le Consultant (à savoir PERSONNE3.), de fournir les services immobiliers de recherche de vendeurs, d'acheteurs, de locataires et de biens faisant l'objet de ces démarches pour le compte de l'enseigne commerciale SOCIETE9.)* ».

L'article 11 (« *Commission et remboursement des frais* ») du contrat de consultance prévoit encore que « *Dans le cadre de l'exécution des dispositions du présent contrat, le Consultant a droit à une Commission globale 1/3 du montant HTVA de la commission d'agence pour l'entrée et 1/3 du montant HTVA en cas de la sortie du bien.*

Toutes les commissions sont dues au Consultant dès l'encaissement de celles-ci par la Société de la part des Clients et sont payées endéans la semaine qui suit l'encaissement au plus tard ».

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait, suite à sa constitution en date du 1er août 2017, repris le contrat de consultance du 9 février 2017.

La société SOCIETE2.) soutient que toute cession du contrat de consultance au profit de la société SOCIETE1.) lui serait inopposable.

La société SOCIETE1.) réplique qu'un accord de la société SOCIETE2.) à la cession en sa qualité de cessionnaire n'était pas nécessaire alors qu'elle n'aurait jamais accepté la clause d'indisponibilité prévue au contrat de consultance ne lui serait partant pas opposable.

Il s'y ajouterait que la société SOCIETE2.) aurait, de toute manière, accepté la cession litigieuse alors qu'elle aurait payé sans protestations par le passé toutes les factures émises en ce sens par la société SOCIETE1.) et il y aurait en tout état de cause ratification dans le chef de la société SOCIETE2.).

Le contrat de consultance du 9 février 2017 prévoit en son article 16 que « *Le présent contrat est incessible sans accord mutuel préalable* ».

Dans une cession conventionnelle de contrat, le cédant confère au tiers cessionnaire sa position de partie vis-à-vis de son cocontractant cédé.

La cession peut porter sur un contrat à exécution successive (bail, contrat de distribution, d'assurance, d'entretien etc.) divisible dans le temps mais peut également porter sur un contrat à exécution instantanée, dès lors qu'il n'a pas produit ses effets essentiels ; ainsi, si l'on ne peut pas céder une vente qui a transféré la propriété - il s'agirait alors d'une revente – l'on peut céder une promesse de vente, synallagmatique ou unilatérale ou de celui qui a promis d'acheter. La possibilité d'un tel transfert est souvent prévue dans les promesses et compromis de vente sous forme d'une clause de substitution (PERSONNE4.), contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, Ed. Larcier, n° 1012 et suivants).

Quant à l'accord des parties en matière de cession de contrats, il faut, sans aucun doute, un accord entre le cédant et le cessionnaire ; concernant le consentement du cédé, la jurisprudence française a tout d'abord considéré que le consentement de ce dernier n'était nécessaire que si le contrat cédé était conclu *intuitu personae* mais elle a ensuite considéré que le consentement du cédé était toujours nécessaire, sauf à préciser qu'il pouvait être donné par avance dans une clause du contrat cédé (PERSONNE4.), contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, Ed. Larcier, n° 1015) renvoyant à une décision de la Cour de Cassation, Chambre commerciale du 6 mai 1997, n° 95-10.252).

La jurisprudence luxembourgeoise a connu la même évolution (Cour d'Appel du 15 février 2012, Pas.36, p. 78).

La société SOCIETE1.) verse en cause plusieurs factures émises entre décembre 2017 et 2021 à l'entête de la société SOCIETE1.) relatives à la mise en compte des frais et honoraires d'agence et priant la société SOCIETE2.) de procéder au paiement sur le compte bancaire de la société SOCIETE1.) ; elle verse également en cause les extraits

bancaires de la société SOCIETE1.) renseignant sur les paiements effectués de ce chef par la société SOCIETE2.).

Il découle de ces paiements que la société SOCIETE2.) a implicitement mais nécessairement accepté la cession du contrat de consultance au profit de la société SOCIETE10.) ; la société SOCIETE1.) a dès lors qualité à réclamer les commissions d'agence litigieuses.

Quant au bien-fondé des montants réclamés, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'il appartiendrait à la partie demanderesse d'établir que les ventes se seraient réalisées suite à des prestations exclusives de la société SOCIETE1.), sans intervention du gérant ou d'un salarié de la société SOCIETE2.), ce qu'elle resterait en défaut de faire.

Il y a lieu de relever que les factures litigieuses mentionnent chacune à quel bien immobilier concret elles se rapportent ; la partie requérante verse également 6 compromis de vente se rapportant aux biens immobiliers énumérés dans les factures, ces compromis de vente ayant tous été signés par PERSONNE1.) pour compte de l'agence immobilière (la société SOCIETE2.) ; elle verse finalement les 6 actes notariés de vente correspondant aux compromis de vente (comprenant une identité des parties venderesses et acquéreuses et des biens immobiliers en cause).

En l'absence d'explications contraires en ce sens, la signature de PERSONNE3.) dans les compromis de vente pour compte de la société SOCIETE1.) fait présumer que PERSONNE1.) respectivement la société SOCIETE1.) est intervenu en tant que consultant conformément au contrat de consultance ayant existé entre parties et fait partant présumer la réalité des prestations donnant droit rémunération.

En tout état de cause, la société SOCIETE2.) n'établit pas ni même n'allègue pour quelle autre raison PERSONNE1.) aurait signé les compromis de vente en question.

La société SOCIETE2.) s'oppose encore au paiement au motif que la partie requérante n'aurait pas établi que la société SOCIETE2.) aurait encaissé les commissions de vente et se réfère à ce titre à l'article 11 du contrat de consultance au terme duquel « *Toutes les commissions sont dues au Consultant dès l'encaissement de celles-ci par la Société de la part des Clients et sont payées endéans la semaine qui suit l'encaissement au plus tard* ».

Au regard des compromis de vente versés en cause qui stipulent que la commission de vente de la société SOCIETE2.) (3% + SOCIETE11.) est payable par le vendeur lors de la signature de l'acte notarié et au regard des actes notariés de vente correspondants, il faut présumer que les commissions de vente ont bien été payées à la société SOCIETE2.) et qu'il appartient le cas échéant à cette dernière d'établir pour quelle raison celles-ci n'auraient le cas échéant pas été payées, aucun élément n'étant fourni en ce sens.

Le moyen est partant à rejeter.

Les quantums mis en compte n'ayant pas été remis en cause par la société SOCIETE2.), il y a lieu de dire fondée la demande en paiement de la société SOCIETE1.) pour le montant réclamé de 106.278,05.- euros.

Aux termes de l'article 1153 du Code civil, dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi. Les dommages et intérêts ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit.

Il y a dès lors lieu de faire courir les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 7 juillet 2021 jusqu'à solde.

- *quant aux demandes accessoires*

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

La société SOCIETE2.) ayant été déboutée de ses prétentions, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la requérante l'entièreté des frais de justice exposés, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre le montant de 1.500.- euros.

En application de l'article 547, alinéa 2 précité du Nouveau Code de procédure civile, il incombe au demandeur ayant fait le choix en matière commerciale d'introduire sa demande selon la procédure applicable en matière civile, de supporter en toute hypothèse les frais supplémentaires occasionnés par ce choix.

Il est admis que ces frais supplémentaires ne sauraient être autres que ceux qui résultent du règlement grand-ducal du 21 mars 1974 concernant les droits et émoluments alloués aux avoués et aux avocats et qui seront sujets à taxe (Lux. 3 mars 2017, n° 313/2017, confirmé sur ce point par la Cour 31 octobre 2018, arrêt n° 110/18).

La société SOCIETE2.) succombant à l'instance, doit en supporter les frais et dépens, abstraction faite des frais supplémentaires occasionnés par le choix de la procédure civile et des frais de la saisie-arrêt.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement rendu par le tribunal de céans en date du 31 mars 2023, inscrit sous le numéro 2023TALCH10/00066,

constate la mainlevée suivant ordonnance du juge des référés du 19 novembre 2021 de la saisie-arrêt pratiquée par la société anonyme SOCIETE3.) SA,

dit que les moyens de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. tendant à l'annulation de la saisie-arrêt sont devenus sans objet,

dit fondée la demande en paiement de la société anonyme SOCIETE3.) SA,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE3.) SA le montant de 106.278,05.- euros, à augmenter des intérêts légaux à partir du 7 juillet 2021 jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de la société anonyme SOCIETE3.) SA en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 1.500.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. à payer à la société anonyme SOCIETE3.) SA une indemnité de procédure de 1.500.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance, abstraction faite des frais supplémentaires occasionnés par le choix de la procédure civile et des frais de la saisie-arrêt.