

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00106**

Audience publique du vendredi, vingt-huit juin deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2023-06597 du rôle**

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-président,  
Marlène MULLER, juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

**E n t r e**

la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE1.) S.à.r.l.-s**, 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 gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur- Alzette du 21 avril 2023,

comparaissant par **Maître Stefan SCHMUCK**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) 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 numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE1.),

comparaissant par **Maître Sandra GIACOMETTI**, avocat à la Cour, demeurant à FOETZ.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 26 avril 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 26 avril 2024 de la date des plaidoiries.

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

Maître Sandra GIACOMETTI et Maître Stefan SCHMUCK ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 juin 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 21 avril 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.-s. a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner au paiement d'un montant de 60.000.- euros, augmenté des intérêts légaux à compter du jour de la signature de l'acte de vente de l'immeuble concerné, sinon de la demande en justice, sinon à compter du jugement à intervenir, sinon à compter d'une autre date à indiquer en cours d'instance, jusqu'à solde, condamner la partie assignée au paiement d'un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

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

A l'appui de sa demande, la société **SOCIETE1.)** fait exposer qu'en date du 27 septembre 2021, elle aurait signé un « *contrat accord de commissionnement* » avec la société SOCIETE2.).

Le contrat aurait prévu que si la société SOCIETE2.) achète le bien immobilier situé à L-ADRESSE3.), celle-ci devrait payer, le jour de la signature de l'acte notarié, un montant de 60.000.- euros à la société SOCIETE1.).

L'acte notarié de vente aurait été conclu avec la société SOCIETE2.) ou avec le ou les gérants de celle-ci, de sorte que la commission serait due par la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE1.).

Par la suite, la société SOCIETE2.) aurait exploité commercialement, en tant que promoteur, le projet immobilier en rapport avec l'immeuble concerné par l'accord de commissionnement.

A ce jour, la société SOCIETE2.) n'aurait pas réglé la commission stipulée.

Il y aurait partant lieu de la condamner audit paiement par application de l'article 1134 du Code civil.

La société **SOCIETE2.)** fait valoir qu'elle n'aurait jamais acquis le bien immobilier litigieux, de sorte que la demande de la société SOCIETE1.) serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

Celui qui réclamerait l'exécution d'une obligation, devrait la prouver, conformément à l'article 1315 du Code civil.

Elle conclut au rejet de toutes les demandes de la société SOCIETE1.) et demande sa condamnation à lui payer un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

La société **SOCIETE1.)** fait répliquer que dans la mesure où elle serait dans l'impossibilité totale de se procurer la preuve de la passation de l'acte notarié, soit par la société SOCIETE2.), soit par ses gérants ou associés, elle offre de le prouver par toutes voies de droit et notamment par le serment décisoire sur le fondement de l'article 1357 du Code civil et de la loi du 22 décembre 1986.

La société SOCIETE1.) demande partant acte qu'elle entend déférer le serment judiciaire de nature décisoire à la gérante de la société SOCIETE2.), PERSONNE2.), et qu'elle demande au Tribunal la délation du serment suivant :

*« Ni la société SOCIETE3.) SARL, ni son/ses gérants ou associés n'ont acheté l'immeuble – L-ADRESSE4.), concerné par l'accord de commissionnement du 27/09/2021 signé entre SOCIETE1.) et SOCIETE3.), et ni la société SOCIETE3.) SARL,*

*ni son/ses gérants ou associés n'ont par la suite exploité commercialement le projet immobilier afférent à prédit immeuble. ».*

La société SOCIETE1.) déclare verser un pouvoir spécial régularisé par son gérant aux fins de remplir la condition de recevabilité de la délation du serment.

Dans ses conclusions en réplique, la société **SOCIETE2.)** conteste la pertinence, voir l'admissibilité de l'offre de preuve formulée par la société SOCIETE1.). La société SOCIETE2.) ne serait pas et n'aurait jamais été propriétaire de l'immeuble litigieux. Une simple demande auprès du Registre des hypothèques permettrait de le démontrer.

A titre subsidiaire, si par impossible, le Tribunal venait à la conclusion que l'offre de preuve serait admissible et pertinente, la société SOCIETE2.) déclare ne pas s'opposer à effectuer le serment dans les termes suivants :

*« qu'elle n'a pas acheté l'immeuble situé à L-ADRESSE4.), concerné par l'accord de commissionnement du 27 septembre 2021 signé entre SOCIETE1.) et SOCIETE4.) et n'a pas par la suite exploité commercialement le projet immobilier afférent au prédit immeuble. ».*

La société SOCIETE2.) fait valoir, dans ce contexte, qu'elle ne pourrait prêter serment que pour elle-même et conformément à l'article 1359 du Code civil qui disposerait qu'il ne peut être déféré que sur un fait personnel à la partie à laquelle on le défère.

## **2. Appréciation du Tribunal**

La demande de la société SOCIETE1.), ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et non critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer un montant de 60.000.- euros en application d'un contrat conclu entre parties.

Elle verse aux débats ledit contrat dénommé « *contrat accord de commissionnement* », conclu en date du 27 septembre 2021 entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) dont les termes sont les suivants :

*« Il est convenu d'un commun accord le règlement de frais des commissions de 60 mille eur TTC (soixante mille euro TTC) par l'acheteur.*

*Article 1<sup>er</sup> : En cas ou SOCIETE2.) SARL achète le bien qui se situe à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), sous le numéroNUMERO3.)/2749, devra verser le montant de 60 mille euro TTC sur le compte libellé ci-dessous à l'agence SOCIETE5.) le jour de la signature de l'acte notarié.*

*L'avenant conclu entre parties prend effet à partir du 27/09/2021 ».*

Afin de démontrer que la société SOCIETE2.), sinon l'un de ses gérants ou associés auraient acheté l'immeuble en question, la société SOCIETE1.) demande à voir déférer à la société SOCIETE2.) le serment décisoire suivant :

*« Ni la société SOCIETE3.) SARL, ni son/ses gérants ou associés n'ont acheté l'immeuble – L-ADRESSE4.), concerné par l'accord de commissionnement du 27/09/2021 signé entre SOCIETE1.) et SOCIETE3.), et ni la société SOCIETE3.) SARL, ni son/ses gérants ou associés n'ont par la suite exploité commercialement le projet immobilier afférent à prédit immeuble. ».*

La société SOCIETE2.) conteste avoir acheté l'immeuble litigieux et conclut à l'irrecevabilité de la demande de délation du serment, tel que libellé par la société SOCIETE1.), au motif qu'il ne porterait pas sur un fait qui lui serait personnel au sens de l'article 1359 du Code civil et qu'une simple demande de la société SOCIETE1.) auprès du bureau des hypothèques aurait suffi pour se convaincre du fait que la société SOCIETE2.) ne serait pas le propriétaire du bien litigieux.

Aux termes de l'article 1357, 1° du Code civil, le serment décisoire est celui qui est déféré par une partie à l'autre partie pour en faire dépendre l'issue du procès.

Le serment décisoire peut être déféré sur quelque espèce de contestation que ce soit ainsi que tout fait pertinent pour la solution du litige, même si le fait soumis ne résout pas à lui seul le litige. Il peut être déféré en tout état de cause et doit porter sur un fait personnel à la partie à laquelle on le défère. L'on ne saurait en effet exiger d'un plaideur qu'il affirme solennellement en conscience un fait qui lui est étranger (PERSONNE3.), Droit des obligations, « La preuve », n° 299, p. 348 ). L'absence de fait personnel écarte le recours au serment décisoire.

Le Tribunal constate, en l'espèce, que le serment, tel que libellé par la société SOCIETE1.), comporte des faits qui sont étrangers à la société SOCIETE2.), alors qu'il comporte des affirmations concernant le/les gérant(s) ainsi que le/les associés de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE2.) ne saurait, en effet, être en mesure d'affirmer, avec la certitude requise, que l'un de ses gérants ou que l'un de ses associés n'a pas acheté le bien immobilier litigieux et qu'il n'a, par la suite, pas exploité de projet immobilier en relation avec ce bien.

La demande de la société SOCIETE1.) visant à déférer à la société SOCIETE2.) le serment décisoire est partant à déclarer irrecevable.

Le Tribunal relève, au demeurant, que le contrat conclu entre les parties au litige ne prévoit pas le paiement de la commission de 60.000.- euros dans l'hypothèse où l'un des gérants ou associés de la société SOCIETE2.) devait acquérir l'immeuble à titre personnel ou que la commission serait due dans l'hypothèse où la société SOCIETE2.)

devait, par la suite, d'une manière ou d'une autre, exploiter un projet immobilier en relation avec cet immeuble.

La société SOCIETE1.) reste, d'ailleurs, en défaut de fournir une quelconque justification ou explication dans ce contexte.

Ce n'est qu'à titre subsidiaire que la société SOCIETE2.) déclare ne pas s'opposer à déférer le serment autrement libellé. Au vu du sort réservé à la demande principale, la proposition de la société SOCIETE2.), formulée à titre subsidiaire, est donc devenue sans objet.

A titre superfétatoire, il y a lieu de préciser que le serment supplétoire, prévu à l'article 1366 du Code civil, déféré à une des parties, à leur demande, comme en l'espèce, par la société SOCIETE2.), ou d'office, est une mesure que le juge peut ordonner pour parfaire sa conviction sur l'issue du litige.

Or, aux termes de l'article 1367 du Code civil, le juge ne peut déférer le serment que sous les deux conditions suivantes : il faut que la demande ne soit pas pleinement justifiée et et il faut qu'elle ne soit pas totalement dénuée de preuves.

Le serment est donc écarté d'un côté dans le cas où la réalité de la prétention du demandeur est établie, et de l'autre côté, dans celui où aucun élément de preuve n'est rapporté à l'appui de la prétention du demandeur. Du moment que ces conditions sont satisfaites, la liberté du juge est pratiquement totale. Elle porte aussi bien sur l'opportunité de la délation que sur les modalités du serment (cf. Jurisclasseur de Droit Civil vo. Contrats et Obligations, Preuve par serment sub articles 1357 à 1369 nos 129 et 143).

Or, force est de constater que la société SOCIETE1.) ne produit aucune pièce aux débats destinée à établir la propriété du bien litigieux. Elle aurait pourtant parfaitement été en mesure de se ménager la preuve de ses allégations en adressant une demande auprès du Bureau des hypothèques.

Dénuée de tout élément de preuve, la demande de serment supplétoire est à rejeter.

Il découle de tout ce qui précède que la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de la propriété du bien immobilier litigieux par la société SOCIETE2.), ni de son droit au paiement de la commission d'un montant de 60.000.- euros prévue au « *contrat accord de commissionnement* ».

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer non fondée.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de

procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2<sup>ème</sup> civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE2.) l'entièreté des frais qu'elle a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.800.- euros.

La société SOCIETE1.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

La société SOCIETE1.) sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

### **PAR CES MOTIFS:**

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

dit la demande recevable,

la dit non fondée,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.800.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.-s. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. un montant de 1.800.- euros à titre d'indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.-s. en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.-s. aux frais et dépens de l'instance.