

**Jugement civil no 2021TALCH20/00027**

Audience publique du jeudi quatre mars deux mille vingt-et-un.

Numéro TAL-2019-08953 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Danielle FRIEDEN, greffier.

**ENTRE**

A, demeurant à Adr1,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 22 octobre 2019,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

Soc1., établie et ayant son siège social à Adr2, faisant le commerce sous la dénomination Dén1, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 222083,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit BIEL du 22 octobre 2019,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Hanan GANA-MOUDACHE, avocat, demeurant à Differdange.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Objet du litige et rétroactes de procédure

A poursuit le recouvrement judiciaire d'une créance qu'il prétend détenir à l'égard de Soc1., faisant le commerce sous la dénomination Dén1 (ci-après : « Dén1 ») et trouvant sa cause dans deux factures restées impayées pour un montant total de 8.432.- euros, émises en date du 21 juillet 2019 et portant sur la commission redue à A en sa qualité d'apporteur d'affaires pour la vente de deux maisons d'habitation sises à Adr3 et à Adr4.

En vertu d'une autorisation présidentielle de Malou THEIS, vice-président au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, légitimement empêché, datée du 11 octobre 2019 et par exploit d'huissier de justice du 17 octobre 2019, A a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de Etpub1 et s'oppose formellement à ce que celui-ci se dessaisisse, paye ou vide ses mains en d'autres que les siennes d'aucunes sommes, loyers, deniers, valeurs ou objets quelconques qu'il aurait, doit ou devrait à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit à l'agence immobilière Dén1, le tout en déclarant que cette opposition est faite pour avoir sûreté et obtenir paiement du montant de 8.432.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 9 septembre 2019, jusqu'à solde, montant auquel a été évaluée provisoirement la créance de A en principal, sous réserve d'augmentation, y non compris les intérêts futurs et les frais et sans préjudice de tous autres droits et actions, « *avec la précision que la saisie a été autorisée pour un montant de € 10.432.- mais qu'un montant de € 2.000.- a entre-temps été payé par Soc1.* »

Cette saisie-arrêt a été dénoncée à l'agence immobilière Dén1 par exploit d'huissier de justice du 22 octobre 2019, ce même exploit contenant assignation en condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée.

La contre-dénonciation de la prédite saisie-arrêt a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 28 octobre 2019.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2019-08953 du rôle et soumise à l'instruction devant la XXe chambre civile.

Par ordonnance du 28 janvier 2021, l'instruction a été clôturée.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant 1° adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, 2° modification de la loi du 25 novembre 2020 portant modification : 1° de la loi modifiée du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales, 2° de la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé

exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74 à 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise et portant suspension du délai prévu à l'article 55 (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 1<sup>er</sup> février 2021 de la composition du tribunal.

Aucun des mandataires n'a sollicité à plaider oralement.

Maître Cathy ARENDT a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 11 février 2021 par le magistrat de la mise en état.

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

### **A**

Aux termes de son assignation du 22 octobre 2019, A sollicite la condamnation de l'agence immobilière Dén1 au paiement du montant principal de 8.432.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 9 septembre 2019, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

Il demande en outre à voir déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée le 17 octobre 2019 à charge de l'agence immobilière Dén1 et sollicite en dernier lieu sa condamnation à une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

A l'appui de ses demandes, A expose que suivant convention d'apporteur d'affaires signée entre parties en date du 22 mars 2019, il aurait été convenu qu'il aurait droit à une rémunération correspondant à 50 % TTC des commissions perçues par l'agence immobilière DÉN1 sur les transactions commerciales générées par son entremise.

Aux termes de l'article 4 de la prédite convention, cette rémunération devrait être réglée dans les 15 jours qui suivent « *l'encaissement des fonds par l'Agence immobilière.* » En cas de non-respect du prédit article, l'article 8 prévoyait une indemnité forfaitaire de l'ordre de 1.000.- euros au bénéfice de A, après mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'agence immobilière Dén1.

A aurait émis deux factures en date du 21 juillet 2019, dont la facture n 1 d'un montant de 7.098.- euros, relative à la vente d'une maison d'habitation sise à Adr3, passée entre

les époux B-C et D-E, et la facture n° 2 d'un montant de 3.134.- euros, relative à la vente d'une maison d'habitation sise à Adr4, passée entre les époux F-G et H-I.

Afin de prouver son intervention dans les prédites transactions immobilières, il verse un mandat de vente, un acte authentique de vente, un compromis de vente et des mots de remerciements qu'auraient formulés les acquéreurs à son attention.

Il fait valoir qu'aucune des deux factures n'aurait été contestée par l'agence immobilière Dén1.

Sur la facture n° 2, le montant de 1.800.- euros aurait été réglé, de sorte qu'un solde de 1.334.- euros resterait en souffrance.

Malgré mise en demeure lui adressée en date du 9 septembre 2019, l'agence immobilière Dén1 refuserait de s'exécuter, partant resterait redevable de la somme de 8.432.- euros (7.098 + 1.334).

En application de l'article 8 de la convention d'apporteur d'affaires du 22 mars 2019, elle serait encore tenue au paiement de la somme de 2.000.- euros (2 x 1.000) au titre de la clause pénale.

La dette de l'agence immobilière Dén1 s'élèverait ainsi à la somme totale de 10.432.- euros (8.432 + 2.000).

Suite à l'autorisation présidentielle de saisir-arrêter du 11 octobre 2019, rendue sur base d'une requête en saisie-arrêt déposée au greffe du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 27 septembre 2019, un montant supplémentaire de 2.000.- euros aurait été réglé par l'agence immobilière Dén1, de sorte que la demande de A se chiffrerait actuellement à la somme totale de 8.432.- euros (10.432 – 2.000).

Face au moyen tiré de l'incompétence *ratione valoris* du tribunal de céans, A réplique que ce serait la valeur de la demande au jour de l'acte introductif d'instance qui devrait être prise en considération pour apprécier la compétence de la juridiction saisie, soit en l'espèce au jour de la requête en saisie-arrêt du 27 septembre 2019.

Dans la mesure où la créance y invoquée aurait été de 10.432.- euros, montant auquel la saisie aurait d'ailleurs été autorisée par ordonnance présidentielle du 11 octobre 2019, la compétence du tribunal d'arrondissement serait acquise.

La circonstance qui a fait évoluer la valeur de la demande à la baisse, à savoir le règlement par l'agence immobilière Dén1 du montant de 2.000.- euros sur sa dette de 10.432.- euros, serait intervenue postérieurement à la requête en saisie-arrêt valant acte introductif d'instance.

A conteste en outre que la convention d'apporteur d'affaires telle que signée entre parties serait dépourvue d'effet, alors que ce dernier se serait non seulement inscrit à la formation

donnant accès aux professions de l'immobilier, objet de la condition suspensive, mais aurait également réussi les examens y afférents, partant acquis le statut d'agent immobilier.

Les moyens adverses soulevés sur ce point seraient donc vains, d'autant plus alors que l'agence immobilière Dén1 aurait expressément reconnu la créance de A, et donc l'exécution du contrat litigieux, dans un courrier du 27 septembre 2019.

En ce qui concerne ensuite les contestations relatives à la clause pénale, A fait valoir que la violation de l'article 4 de la convention signée entre parties aurait eu lieu deux fois, alors que l'agence immobilière Dén1 aurait failli à son obligation de régler la rémunération reduite à A dans le cadre de deux ventes immobilières distinctes, ce qui expliquerait qu'elle serait tenue deux fois au paiement de la clause pénale de 1.000.- euros.

S'agissant finalement de la demande reconventionnelle de l'agence immobilière Dén1 tendant au remboursement du montant de 2.000.- euros par elle réglé au profit de A, celle-ci serait à rejeter purement et simplement, la partie défenderesse n'ayant fait qu'apurer une partie de sa dette.

#### L'agence immobilière Dén1

L'agence immobilière Dén1 soulève principalement l'incompétence *ratione valoris* du tribunal de ce siège.

Au soutien de ses conclusions, l'agence immobilière Dén1 fait tout d'abord valoir qu'en application des articles 2 et 5 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal de céans actuellement saisi serait incompétent en ce que l'assignation du 22 octobre 2019 et la saisie-arrêt pratiquée le 17 octobre 2019 porteraient sur le montant de 8.432.- euros, soit sur un montant inférieur à son taux de compétence.

Même en appréciant le taux de compétence par rapport au montant de 10.432.- euros tel que figurant dans la requête initiale en saisie-arrêt du 27 septembre 2019, force serait de constater que le taux de compétence n'aurait là encore pas été atteint dans la mesure où la clause pénale de l'article 8 de la convention d'apporteur d'affaires du 22 mars 2019 s'élèverait à 1.000.- euros seulement, et non à 2 x 1.000.- euros.

La demande de A aurait été dès l'ingrès inférieure à 10.000.- euros.

À titre subsidiaire, si par impossible le tribunal devait se déclarer compétent *ratione valoris* pour connaître de la demande de A, l'agence immobilière Dén1 soulève qu'en vertu de l'article 1<sup>er</sup> de la convention précitée du 22 octobre 2019, les parties auraient convenu « *que le présent contrat ne prendra pas effet à compter de sa signature mais à compter de l'inscription de l'Apporteur d'Affaire aux cours donnant accès aux Professions de l'Immobilier dispensés par le Centre de Formation de la Chambre de Commerce luxembourgeoise. À compter de l'inscription administrative à la formation ci-dessus précisée, le présent contrat produira pleinement ses effets.* »

En l'espèce, A ne se serait jamais inscrit à la prédite formation.

La condition suspensive de l'article 1<sup>er</sup> ne s'étant jamais réalisée, le contrat litigieux n'aurait jamais pris effet.

Par conséquent, A ne saurait se prévaloir de la convention d'apporteur d'affaires pour prétendre à une quelconque commission, de sorte qu'il serait à débouter de sa demande et qu'il conviendrait d'ordonner la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt pratiquée à charge de l'agence immobilière Dén1.

À titre reconventionnel, l'agence immobilière Dén1 sollicite la condamnation de A au remboursement du montant de 2.000.- euros indûment réglé au profit de celui-ci. En effet, le contrat n'ayant jamais pris effet entre parties, ce serait à tort que l'agence immobilière Dén1 aurait versé le prédit montant à A.

En dernier ordre de subsidiarité, si par impossible le tribunal devait retenir l'applicabilité du contrat litigieux, l'agence immobilière Dén1 conteste la demande de A tant en principe qu'en quantum.

Elle fait valoir que A ne verserait aucune pièce de nature à démontrer son intervention dans les ventes faisant l'objet des factures par lui émises.

Par ailleurs, ce dernier ne saurait réclamer le montant de 2.000.- euros (2 x 1.000) à titre de clause pénale, alors que l'article 8 du contrat limiterait celle-ci à un montant forfaitaire unique de 1.000.- euros.

### **3. Motifs de la décision**

La question de l'incompétence *ratione valoris* du tribunal de céans devra être toisée dans un premier temps, avant d'apprécier le bien-fondé des demandes de A.

#### **3.1. Quant à l'incompétence *ratione valoris* du tribunal saisi**

Aucun texte de loi n'accordant compétence exclusive à une juridiction pour connaître des saisies-arrêts dites ordinaires, il faut se référer au droit commun tel qu'il résulte du titre préliminaire du Nouveau Code de procédure civile pour déterminer la juridiction compétente pour connaître du litige.

Le tribunal d'arrondissement et le tribunal de paix exercent leurs compétences en matière civile et commerciale, sans autre distinction quant à la matière.

La ligne de démarcation entre leurs compétences respectives tient uniquement à la valeur du litige (cf. HOSCHEIT (T.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. Paul Bauler, 2019, p. 165).

Il résulte de l'application combinée des articles 1, 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 supérieure à 10.000.- euros.

Par conséquent, si la créance, cause de la saisie, est supérieure à 10.000.- euros, le tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître de l'affaire et dans le cas contraire, l'affaire doit être portée devant le juge de paix. Il en est de même si la créance, cause de la saisie, relève d'une des matières pour lesquelles compétence exclusive est attribuée au juge de paix en vertu des articles 3 et 4 du Nouveau Code de procédure civile ou d'autres dispositions légales (cf. HOSCHEIT (T.), La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p.45).

En dehors de ces hypothèses de compétence spéciale, le tribunal d'arrondissement est compétent pour valider, sinon ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée.

L'incompétence du tribunal d'arrondissement pour connaître *de plano* des contestations qui rentrent dans les attributions du juge de paix est d'ordre public, alors qu'il ne peut dépendre des parties de supprimer le premier degré de juridiction institué par la loi et de saisir directement de l'action un tribunal qui ne doit en connaître qu'à la suite de l'appel (cf. TAL, 11 juillet 1956, Pas. 16, p.556).

Il est de principe que c'est la valeur de la demande au moment de l'acte introductif d'instance qui doit être prise en considération pour l'appréciation de la compétence de la juridiction saisie (cf. JPL, 11 octobre 1991, n° 3108/91 ; WIWINIUS (J.-C.), Compétence des juridictions de l'ordre judiciaire en fonction de la valeur du litige – Compétence razione valoris, Pas. 28, p.467).

Le tribunal doit donc vérifier quelle était la valeur de la demande au jour de son introduction, puisqu'il faut tenir compte de la demande « *telle qu'elle apparaît en son dernier état* ». C'est le montant de la créance invoquée à cette date qui constitue la valeur réelle de la demande, laquelle détermine la compétence de la juridiction à saisir.

En cas de réduction de la créance réclamée, le tribunal doit vérifier si l'élément qui a motivé le demandeur à modifier la valeur de sa demande trouve son origine antérieurement à l'acte introductif d'instance. Pour influencer sur le taux de compétence, l'augmentation ou la réduction de la demande doit provenir d'éléments antérieurs à l'introduction de la demande (cf. CA, 28 avril 1992, Pas. 28, p.273 ; CA, 4 juillet 1988, n° 10572). Ce n'est en effet qu'en cette hypothèse que la demande était réellement d'un autre montant au jour de l'acte introductif d'instance et qu'il faut tenir compte de la valeur modifiée pour fixer la compétence (cf. TAL, 6 mai 1992, n° 289/92 ; TAL, 3 mai 1993, n° 189/93 ; HOSCHEIT (T.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éd. Paul Bauler, 2012, n° 181, p.136).

En l'espèce, la question litigieuse qui oppose les parties en cause est celle de savoir entre la requête en saisie-arrêt du 27 septembre 2019 et l'assignation en validation de la

saisie-arrêt du 22 octobre 2019, lequel des deux actes de procédure est à qualifier « d'acte introductif d'instance ».

Contrairement à la position soutenue par A, c'est bien l'assignation en condamnation et en validation de la saisie-arrêt du 22 octobre 2019 qui a introduit la présente instance et donc saisi le tribunal de la demande.

À cet effet, le tribunal rappelle que pour que le saisissant puisse valablement procéder à une saisie-arrêt, il faut qu'il justifie dans l'exploit de saisie de sa qualité de créancier, cette justification pouvant résulter soit d'un titre, soit d'une autorisation judiciaire de procéder à la saisie.

L'article 693 du Nouveau Code de procédure civile prévoit en effet que tout créancier peut, en vertu de titres authentiques ou privés, saisir-arrêter entre les mains d'un tiers les sommes et effets appartenant à son débiteur, ou s'opposer à leur remise. L'article 694 du même code ajoute que « *s'il n'y a pas de titre, le juge du domicile du débiteur et même celui du domicile du tiers-saisi pourront, sur requête, permettre la saisie-arrêt et opposition.* » Ainsi, si le créancier ne dispose pas de titre établissant l'existence d'une obligation ou d'une condamnation entraînant une créance, il doit avoir recours à l'article 694 précité pour obtenir l'autorisation de saisir-arrêter.

Il suit par conséquent des développements qui précèdent, que l'autorisation de saisir-arrêter, délivrée sur base d'une requête en saisie-arrêt, ne constitue qu'une formalité permettant à un saisissant dépourvu de titre d'entamer la procédure de saisie-arrêt proprement dite, laquelle est régulièrement introduite, comme en l'espèce, par une assignation en condamnation et en validation.

En l'espèce, comme la créance de 8.432.- euros, cause de la saisie, est inférieure au taux de compétence de 10.000.- euros au sens de l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile au moment de l'introduction de l'assignation en condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 17 octobre 2019, le tribunal de céans est incompétent *ratione valoris* tant pour statuer sur le bien-fondé de la demande tendant à la condamnation de l'agence immobilière DÉN1 au paiement de la prédite créance, que pour valider la saisie-arrêt pratiquée à charge de cette dernière en date du 17 octobre 2019.

Il échet partant de débouter A de ses demandes et d'ordonner la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt pratiquée.

### 3.2. Quant aux demandes accessoires

#### 3.2.1. Indemnité de procédure

Le tribunal constate que tant A que l'agence immobilière Dén1 demandent à se voir allouer une indemnité de procédure à hauteur de 1.500.- euros, respectivement de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

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

Dans la mesure où A succombe à l'instance, il ne peut prétendre à une indemnité de procédure.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge de l'agence immobilière Dén1 l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 500.- euros.

#### 3.2.2. 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 A aux entiers frais et dépens de l'instance.

## PAR CES MOTIFS

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

se déclare incompétent *ratione valoris* pour connaître des demandes de A,

partant déboute A de l'ensemble de ses demandes,

ordonne la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt formée entre les mains de Etpub1 suivant exploit d'huissier de justice du 17 octobre 2019, au préjudice de Soc1., faisant le commerce sous la dénomination Dén1,

dit fondée à hauteur de 500.- euros la demande de Soc1., faisant le commerce sous la dénomination Dén1 en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant condamne A à payer à Soc1., faisant le commerce sous la dénomination Dén1 une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne A aux entiers frais et dépens de l'instance.