

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00024

Audience publique du jeudi trois avril deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-03023 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Joan SASSON, juge délégué,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

E n t r e

1. PERSONNE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE1.), décédé le DATE1.),

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN d'Esch-sur-Alzette du 22 décembre 2021,

comparaissant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit, comparaisant par la société anonyme ARENDT&MEDERNACH, inscrite au barreau de Luxembourg, établie à L-1855 Luxembourg, 41a, avenue J.F. Kennedy, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186371, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 9 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 15 novembre 2024 de l'audience des plaidoiries fixée au 27 février 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 27 février 2025.

I. Les faits et la procédure

PERSONNE2.) et les époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont copropriétaires en indivision de plusieurs biens immobiliers situés au Luxembourg, dont certains ont fait l'objet de contrats de bail gérés par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL.

Par exploit d'huissier du 22 décembre 2021, les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait assigner la société SOCIETE1.) SARL devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de voir ordonner une reddition des

comptes de sa gestion et de la voir condamner à leur payer la somme de 109.755,93 euros au titre de leur part des loyers perçus pour le compte de l'indivision.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-03023 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

PERSONNE1.) est décédé en date du DATE1.). En vertu d'un contrat de mariage du DATE2.), feu PERSONNE1.) était marié à PERSONNE2.) sous le régime de la communauté universelle. D'après ce même contrat, en cas de décès de l'un des époux, l'intégralité de la communauté revient au survivant, avec exclusion expresse des héritiers même réservataires. Au vu de ce qui précède, PERSONNE2.) a pu valablement continuer seule l'instance.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 9 janvier 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 27 février 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

II. Les prétentions et moyens des parties

A. PERSONNE2.)

Aux termes de ses dernières conclusions de synthèse datées du 5 mai 2023 et déposées le 17 mai 2024, PERSONNE2.) demande au Tribunal de :

- condamner la société SOCIETE1.) SARL à lui payer le montant de 272.015,87 euros qui correspondrait à sa part des sommes perçues pour le compte de l'indivision ;
- constater que la révocation de l'ensemble des mandats signés en faveur de la société SOCIETE1.) SARL est valablement intervenue le DATE3.).

À l'appui de sa demande formulée au titre des sommes perçues par la société SOCIETE1.) SARL pour le compte de l'indivision, PERSONNE2.) fait valoir qu'à partir DATE4.), les époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient, au regard de l'âge avancé de feu PERSONNE1.), commencé à encaisser seuls certains loyers pour le compte de l'indivision à travers leur société SOCIETE1.) SARL.

La demanderesse soutient qu'un contrat de bail portant sur un des biens immeubles de l'indivision (un dépôt à ADRESSE3.)) aurait été conclu au nom de la société

SOCIETE1.) SARL, sans mentionner les noms des propriétaires alors même qu'à cette époque, aucun mandat en faveur de la société SOCIETE1.) SARL n'aurait existé.

Un an plus tard, DATE5.), les époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient, à travers leur société SOCIETE1.) SARL, fait signer une procuration préétablie aux époux feu PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sous prétexte d'une intervention ponctuelle et isolée dans l'attente du partage de l'indivision.

Sous ce même prétexte, des procurations préétablies auraient ainsi été soumises aux époux feu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour d'autres biens de l'indivision. La requérante conteste dès lors avoir donné un mandat général à la société défenderesse pour la gestion des divers biens immobiliers de l'indivision.

Elle est d'avis que la manœuvre aurait eu pour but de permettre aux époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.), sous le couvert de la société SOCIETE1.) SARL, d'encaisser l'intégralité des loyers en la privant elle et son défunt époux de la part devant leur revenir.

Selon la partie demanderesse, l'ensemble des procurations auraient été révoquées par courrier du DATE3.). Malgré cette révocation, la société SOCIETE1.) SARL aurait continué à encaisser des loyers et à conclure des contrats de bail portant sur les biens immeubles de l'indivision.

PERSONNE2.) explique encore que la gestion opérée par la société SOCIETE1.) SARL aurait été chaotique et peu professionnelle. Aucune véritable comptabilité n'aurait été tenue par la partie défenderesse. Par ailleurs, les coindivisaires n'auraient été ni convoqués à des assemblées, ni informés de la gestion à travers des décomptes annuels. À défaut de pièces, décomptes, bilans et comptabilité de la partie défenderesse, PERSONNE2.) ne serait pas en mesure de procéder à la moindre vérification.

D'après la partie demanderesse, il résulterait, toutefois, d'ores et déjà des factures versées par la société SOCIETE1.) SARL que cette dernière admettrait avoir encaissé pour la période allant de DATE6.), un montant total de 544.031,74 euros pour le compte de l'indivision. La moitié de ce montant, à savoir un montant de 272.015,87 euros, lui reviendrait.

Au soutien de sa demande relative à la révocation des mandats signés en faveur de la société SOCIETE1.) SARL, la partie demanderesse estime que tous les mandats

auraient été valablement révoqués par lettre de mise en demeure du DATE3.). Elle fait plaider que dès lors qu'il s'agirait de mandats généraux sans limitation de durée, les époux feu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient été en droit de révoquer ces mandats sans le consentement des autres coindivisaires.

Finalement, pour s'opposer à la demande reconventionnelle formulée par la société SOCIETE1.) SARL au titre des frais de gestion des propriétés immobilières de l'indivision, PERSONNE2.) se fonde sur l'article 1986 du Code civil pour faire valoir que les mandats en faveur de la société SOCIETE1.) SARL auraient été conclus à titre gratuit. La partie demanderesse observe que les procurations ne mentionneraient aucun prix et la société SOCIETE1.) SARL ne verserait aucune preuve permettant de renverser la présomption de gratuité des mandats. Le caractère gratuit de ces mandats résulterait, par ailleurs, du fait que la partie défenderesse n'aurait jamais émis de facture jusqu'à son assignation en justice.

PERSONNE2.) ajoute que dès lors qu'elle n'aurait jamais été informée d'un quelconque prix, elle n'accepterait pas de devoir subir des prix arbitrairement fixés par la société SOCIETE1.) SARL sur une période remontant DATE7.). L'ensemble des factures émises par la partie défenderesse sont partant contestées tant en leurs principes qu'en leurs quanta.

B. La société SOCIETE1.) SARL

Aux termes de ses dernières conclusions récapitulatives et additionnelles datées du 9 octobre 2024 et déposées le 10 octobre 2024, la société SOCIETE1.) SARL demande au Tribunal de :

- déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande de PERSONNE2.) relative à la révocation de l'ensemble des mandats signés en faveur de la société SOCIETE1.) SARL ;
- déclarer non fondée la demande en paiement dirigée par PERSONNE2.) à son encontre ;
- à titre subsidiaire, constater que la société SOCIETE1.) SARL a procédé au cours des années DATE8.) au paiement d'un montant de 16.126,11 euros à titre d'acompte et partant déduire ce montant de toute condamnation à intervenir éventuellement à son égard ;

- constater que PERSONNE2.) est débitrice de la société SOCIETE1.) SARL au titre de frais de gestion des propriétés immobilières de l'indivision ;
- après compensation entre les créances réciproques, condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 25.090,02 euros.

Pour s'opposer à la demande formulée par PERSONNE2.) au titre des sommes perçues pour le compte de l'indivision, la société SOCIETE1.) SARL conteste la version des faits de PERSONNE2.). Elle fait valoir que feu PERSONNE1.) aurait informé les époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) que lui et son époux ne souhaitent plus se charger personnellement de la gestion des locations des biens immeubles de l'indivision. Par conséquent, les coïndivisaires auraient décidé, d'un commun accord et de manière parfaitement libre et éclairée, de confier la gestion générale d'une partie de ces propriétés immobilières à la société SOCIETE1.) SARL.

Plusieurs contrats intitulés « *Auftrag zur Liegenschaftsverwaltung, Vollmacht und Abtretungsvertrag* » auraient ainsi été conclus entre les coïndivisaires et la société SOCIETE1.) SARL. Ces contrats porteraient sur trois volets différents : la gestion des propriétés immobilières, une procuration pour assurer cette gestion au nom et pour le compte de l'indivision, ainsi qu'une cession des droits des coïndivisaires en faveur de la partie défenderesse pour la gestion de ces propriétés. Selon la société SOCIETE1.) SARL, il s'agirait de contrats *sui generis* revêtant certaines caractéristiques du mandat, mais également du contrat d'entreprise.

S'agissant de contrats *sui generis*, la présomption de gratuité inhérente au contrat de mandat n'aurait pas vocation à s'appliquer en l'espèce. A l'exception du contrat portant sur les propriétés sises à ADRESSE4.) et ADRESSE5.) qui est stipulé à titre gratuit, aucun des autres contrats ne serait gratuit.

En admettant même que les contrats constituent des mandats, la présomption de gratuité ne serait pas applicable dès lors que le mandataire interviendrait dans un but intéressé, tel qu'en l'espèce.

En se référant sur des documents explicatifs accompagnant ses décomptes, elle estime qu'elle aurait droit à une rémunération se composant d'une « *allgemeine Verwaltungsgebühr / Mindestgebühr* » au titre des frais habituellement occasionnés par la gestion, de « *laufende Akquisitions- und Buchhaltungskosten* » comprenant les frais courants de comptabilité et les frais engagés pour trouver des locataires ou acquéreurs potentiels, d'une « *Vermittlungsprovision neuer*

Mieter/Pächter/Käufer » constituant une commission pour la mise en relation, ainsi que de « *Sonderleistungen* », c'est-à-dire des frais liés à des prestations extraordinaires.

Selon la société SOCIETE1.) SARL, cette rémunération serait due dès lors que les époux feu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas contribué à la gestion des propriétés de l'indivision entre DATE6.).

La société SOCIETE1.) SARL soutient encore qu'à partir d'octobre 2015, elle aurait embauché un conseiller juridique, un expert-comptable et une équipe de techniciens pour pouvoir exécuter la mission de gestion des propriétés immobilières qui lui aurait été confiée par l'indivision.

La société SOCIETE1.) SARL reconnaît avoir directement encaissé des loyers afin de les transmettre, après soustraction des débours, à l'indivision. Elle fait cependant valoir que PERSONNE2.) ne rapporterait aucune preuve au soutien du montant qu'elle avance dans ses dernières conclusions et qui l'amène à porter sa demande au montant de 272.015,87 euros.

Elle précise par ailleurs que les propriétés de l'indivision n'auraient pas toutes été en location de manière continue. En outre, comme il s'agirait, pour la plupart, de terrains agricoles, elles n'auraient généré qu'un revenu locatif très faible. La société SOCIETE1.) SARL explique également qu'elle aurait dû engager des frais afin de récupérer des arriérés de loyers et pour gérer des situations d'occupation sans droit ni titre. Elle donne finalement à considérer qu'elle a aussi engagé des frais de maintenance.

Ainsi, les sommes perçues pour le compte de l'indivision n'auraient pas suffi pour couvrir l'intégralité des frais encourus par la partie défenderesse dans le cadre de sa gestion, de sorte qu'il y aurait lieu de rejeter la demande de la partie demanderesse.

À titre subsidiaire, si le Tribunal devait néanmoins faire droit à la demande en paiement de PERSONNE2.), la partie défenderesse estime qu'il faudrait tenir compte du fait qu'elle aurait déjà payé à feu PERSONNE1.) à titre d'acompte la somme de 16.126,11 euros.

Pour s'opposer à la demande de PERSONNE2.) relative à la révocation des mandats signés en sa faveur, la société SOCIETE1.) SARL conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de cette demande pour être nouvelle. À titre subsidiaire, elle soutient,

sur le fondement de l'article 815-3 du Code civil, que pour intervenir valablement, une telle révocation aurait nécessité le consentement de tous les coindivisaires.

Au soutien de sa demande reconventionnelle, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir qu'il résulterait de ses décomptes que pour la période de 2016 à 2021, l'indivision serait débitrice du montant de 59.502,70 euros envers la partie défenderesse. En revanche, pour DATE9.), la société SOCIETE1.) SARL serait débitrice du montant de 9.322,66 euros envers l'indivision. Par compensation de ces deux montants, l'indivision serait débitrice du montant de 50.180,04 euros envers la société SOCIETE1.) SARL, dont la moitié, à savoir le montant de 25.090,02 euros, incomberait à la partie demanderesse.

III. Les motifs de la décision

A. Remarques préliminaires

Les demandes en justice introduites à partir du 16 septembre 2021 sont soumises aux règles prévues par la Loi du 15 juillet 2021 portant modification, entre autres, du Nouveau Code de procédure civile et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale.

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, tel que modifié par la loi précitée, dispose que « *avant 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 vertu de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'assignation vaut conclusions* ».

Au vu de ce qui précède, les prétentions et moyens qui ne sont pas formellement repris dans les dernières conclusions sont réputés abandonnés. Le simple renvoi, même exprès, à des conclusions antérieures, respectivement à l'assignation est insuffisant (Cour d'appel, 25 avril 2024, n°CAL-2022-00268 du rôle ; TAL, 15 mai 2024, n°TAL-2023-04684 du rôle).

La présente affaire ayant été introduite par exploit d'huissier du 22 décembre 2021, les prétentions et moyens qui ne sont pas repris dans les dernières conclusions des parties sont réputés abandonnés.

Les dernières conclusions de la partie demanderesse au sens de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile sont les conclusions de synthèse de Maître Tom LUCIANI datées du 5 mai 2023 et déposées le 17 mai 2024. Les dernières conclusions de la partie défenderesse sont les conclusions récapitulatives et additionnelles de Maître Christian POINT datées du 9 octobre 2024 et déposées le 10 octobre 2024.

La demande relative à la reddition des comptes formulée dans l'assignation du 22 décembre 2021 n'ayant pas été reprise dans les dernières conclusions de la partie demanderesse et étant donné que cette dernière précise qu'elle n'entend pas davantage perdre de temps « *avec des actualisations de montants ou des demandes en production forcée de pièces etc* », le Tribunal considère que cette demande a été abandonnée en application de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile.

Il en va de même pour les demandes accessoires n'ayant pas été reprises dans les dernières conclusions de la partie demanderesse.

En conséquence, le Tribunal statuera uniquement sur les demandes de la partie demanderesse concernant les sommes perçues par la société SOCIETE1.) SARL pour le compte de l'indivision et la révocation des contrats conclus avec cette dernière, ainsi que sur la demande reconventionnelle de la partie défenderesse au titre des frais de gestion des propriétés immobilières de l'indivision.

B. La demande relative à la révocation des contrats

Par conclusions datées du 5 mai 2023 et déposées le 17 mai 2024, la partie demanderesse demande au Tribunal de constater que par la lettre recommandée du DATE3.), l'ensemble des mandats signés en faveur de la société SOCIETE1.) SARL ont été valablement révoqués.

La partie défenderesse conclut à l'irrecevabilité de cette demande pour être nouvelle, étant donné qu'elle n'aurait pas été formulée dans l'assignation du 22 décembre 2021.

L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Il en résulte que l'objet du litige est déterminé par l'acte introductif d'instance, mais il peut être modifié par des demandes contenues dans des conclusions ultérieures à condition que ces demandes présentent un lien suffisant avec les prétentions originaires.

Une demande présente un lien suffisant avec les prétentions originaires, lorsqu'elle est explicitement ou implicitement exprimée dans l'acte introductif d'instance.

En l'absence de lien suffisant avec les prétentions originaires, la demande est nouvelle et, partant, irrecevable.

En l'espèce, force est de constater que, conformément aux conclusions de la partie défenderesse, la demande contenue dans les dernières conclusions de PERSONNE2.) relative à la révocation des contrats signés avec la société SOCIETE1.) SARL n'a pas été expressément formulée dans l'assignation du 22 décembre 2021. Le Tribunal relève que cette demande n'est pas non plus implicitement exprimée dans l'assignation, dès lors que la révocation de ces contrats n'y est nullement mentionnée.

Au vu de ce qui précède, la demande ne présente pas de lien suffisant avec les prétentions originaires, de sorte qu'il y a lieu de la déclarer irrecevable.

A. La demande au titre des sommes perçues pour le compte de l'indivision

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, « *les conventions légalement formées tiennent lieu 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 doivent être exécutées de bonne foi* ».

PERSONNE2.) fait valoir qu'il résulterait des factures versées par la partie défenderesse que cette dernière admettrait avoir encaissé un montant total de 544.031,74 euros pour le compte de l'indivision dont la moitié, à savoir un montant de 272.015,87 euros, lui reviendrait. A l'appui de cette demande, la demanderesse produit un tableau Excel intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » dans lequel auraient été repris, pour chaque propriété appartenant à l'indivision et pour chaque année de la période allant de DATE6.), les données résultant des factures produites par la société SOCIETE1.) SARL elle-même (pièce 14 de Maître Luciani).

Pour s'opposer à cette demande, la société SOCIETE1.) SARL soutient que PERSONNE2.) ne rapporterait aucune preuve qu'elle aurait encaissé un montant de 544.031,74 euros. Elle ne conteste pas avoir encaissé des sommes pour le compte de l'indivision, mais elle renvoie, à ce titre, à ses propres décomptes desquels il résulterait que les sommes qu'elle a perçues pour le compte de l'indivision n'ont pas suffi pour couvrir l'intégralité des frais qu'elle a exposés dans le cadre de la gestion des propriétés immobilières de l'indivision.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal relève qu'il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) SARL a perçu des sommes pour le compte de l'indivision en exécution des contrats qu'elle a conclus avec celle-ci. Il n'est ainsi pas non plus contesté que ces sommes reviennent aux coïndivisaires.

La question d'une éventuelle compensation entre les sommes perçues pour le compte de l'indivision et les frais de gestion réclamés par la partie défenderesse sera analysée, le cas échéant, après que le Tribunal aura statué sur le sort de la demande reconventionnelle.

Le tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » sur lequel PERSONNE2.) base sa demande reprend les montants des factures établies par la société SOCIETE1.) SARL pour calculer le montant total des sommes perçues par la partie défenderesse pour le compte de l'indivision. Dès lors que la partie demanderesse ne verse pas d'autres preuves de l'encaissement par la société SOCIETE1.) SARL du montant réclamé, il convient de prendre en compte uniquement les sommes que la société défenderesse reconnaît dans ses factures avoir perçues pour le compte de l'indivision.

L'analyse des pièces permet de retenir :

- En ce qui concerne la propriété sise à ADRESSE6.), il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) met en compte un montant total perçu pour le compte de l'indivision de 4.428,60 euros, composé de trois montants de 1.076,20 euros pour les années DATE12.) et du montant de 1.200 euros pour DATE13.).

Il résulte de la facture n°NUMERO2.) du DATE14.) que la société SOCIETE1.) SARL a perçu un loyer annuel de 1.076,20 euros de DATE12.) et un loyer de 1.200 euros DATE9.). En ce qui concerne les années DATE15.), il est, toutefois, mentionné sur la facture que les sommes perçues à titre de

loyer ont déjà été transférées pour moitié (538,10 euros) à feu PERSONNE1.) et pour moitié aux époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en date des DATE16.) et DATE17.).

En conséquence, il y a lieu de retenir que seuls les montants de 1.076,20 euros pour DATE18.) et 1.200 euros pour DATE13.) sont encore à prendre en compte en l'espèce ; soit un montant total de 2.276,20 euros.

- En ce qui concerne la propriété sise à ADRESSE7.), il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) met en compte un montant total de 1.359 euros au titre des sommes perçues par la société SOCIETE1.) SARL pour le compte de l'indivision DATE19.).

Il résulte de la facture n°NUMERO3.) du DATE14.) qu'DATE19.), la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu un montant de 1.359 euros au titre des loyers des années DATE12.).

C'est dès lors à juste titre que PERSONNE2.) a mis en compte le montant de 1.359 euros.

- En ce qui concerne la propriété « ADRESSE8.) », il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) tient compte d'un montant total de 1.122,90 euros, composé de trois montants de 162,50 euros pour les années DATE20.) et de trois montants de 211,80 euros pour les années DATE21.).

Même s'il apparaît, à la lecture des factures n°NUMERO4.) du DATE14.) et n°NUMERO5.) du DATE22.), que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu ces sommes, cette dernière indique dans ses dernières conclusions récapitulatives et additionnelles que les loyers pour cette propriété ont été directement payés sur le compte bancaire de l'indivision par le locataire. Au regard de ce qui précède, il y a lieu de retenir que la partie défenderesse conteste l'encaissement des montants précités.

Le Tribunal constate, par ailleurs, que, dans ses dernières conclusions de synthèse, la partie demanderesse indique elle-même que « *le fermier règle [...] les fermages ponctuellement sur le compte de l'indivision* ». Elle verse trois avis de crédit datés des DATE23.), DATE24.) et DATE25.), d'après lesquels les fermages des années DATE20.) d'un montant annuel de 162,50

euros ont été payés sur le compte bancaire de l'indivision, ainsi que deux extraits du compte de l'indivision concernant les périodes du DATE26.) et du DATE27.), desquels il résulte que les fermages des années DATE28.) d'un montant annuel de 211,80 euros ont également été payés sur le compte bancaire de l'indivision.

Au vu de ces éléments, le Tribunal retient que le montant mis en compte par la partie demanderesse concernant cette propriété n'est pas justifié.

- En ce qui concerne la propriété sise à ADRESSE9.), il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) met en compte un montant total de 9.253,94 euros, composé de quatre montants de 1.000 euros pour les années DATE29.) et DATE9.), ainsi que du montant de 5.253,94 euros pour DATE30.).

Il résulte des factures n°NUMERO6.) du DATE14.) et n°NUMERO7.) du DATE22.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu un loyer annuel de 1.000 euros de DATE31.), ainsi qu'une somme de 5.253,94 euros comptabilisée sous l'intitulé « *Gutschrift aus Holzschlag wegen Borkenkäferbefall* » DATE32.).

En conséquence, le montant de 9.253,94 euros mis en compte par la partie demanderesse est justifié.

- En ce qui concerne la propriété sise à ADRESSE10.), il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) tient compte d'un montant total de 2.035 euros, composé du montant de 35 euros pour DATE33.) et du montant de 2.000 euros pour DATE30.).

Il résulte de la facture n°NUMERO8.) du DATE14.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu une indemnité d'occupation d'un montant de 35 euros DATE34.) ainsi qu'un loyer bisannuel de 2.000 euros DATE32.).

En conséquence, le montant de 2.035 euros mis en compte par la partie demanderesse est justifié.

- En ce qui concerne la propriété « ALIAS1.) », il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) met en compte un montant total de 91.154,65 euros, composé du montant de 3.840 euros pour DATE33.), des montants de 1.624 euros et 3.840 euros pour DATE35.), des montants de 650 euros, 9.164,63 euros et 7.179,71 euros pour DATE18.), des montants de 3.654,45 euros et 8.145,03 euros pour DATE36.), des montants de 6.615 euros, 4.210,08 euros et 8.145,03 euros pour DATE13.), des montants de 960 euros, 7.699,57 euros et 4.852,23 euros pour DATE30.) et du montant de 20.574,92 euros pour DATE9.).

Il résulte des factures n°NUMERO9.) et n°NUMERO10.) du DATE14.), de la facture complémentaire n°NUMERO11.) du DATE22.) et de la facture n°NUMERO12.) du DATE22.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu l'ensemble des montants précités pour le compte de l'indivision.

En conséquence, le montant de 91.154,65 euros mis en compte par la partie demanderesse est justifié.

- En ce qui concerne la propriété sise à ADRESSE11.), il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) tient compte d'un montant total de 12.245 euros, composé du montant de 1.880 euros pour DATE33.) et de deux montants de 975 euros pour les DATE37.), du montant de 2.211 euros pour DATE13.), du montant de 2.174 pour DATE30.) et du montant de 4.030 euros pour DATE9.).

Il résulte des factures n°NUMERO13.) du DATE14.) et n°NUMERO14.) du DATE22.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu l'ensemble des montants précités à titre de loyer pour cette propriété.

En conséquence, le montant de 12.245 euros doit être pris en compte.

- En ce qui concerne la propriété sise à ADRESSE12.), il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) tient compte d'un montant total de 2.731 euros au titre des sommes perçues par la société SOCIETE1.) SARL DATE9.).

Il résulte de la facture n°NUMERO15.) du DATE22.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu un montant de 2.731 euros à titre de loyer DATE9.).

En conséquence, le montant de 2.731 euros mis en compte par la partie demanderesse est justifié.

- En ce qui concerne la propriété sise à ADRESSE13.), il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) tient compte d'un montant total de 31.963,74 euros, composé du montant de 4.451,78 euros pour DATE35.), de quatre montants de 5.400 euros pour les années 2018 à 2021 et du montant de 5.911,96 euros pour DATE9.).

Il résulte des factures n°NUMERO16.) du DATE14.) et n°NUMERO17.) du DATE22.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu l'ensemble des montants précités à titre de loyer pour cette propriété.

En conséquence, le montant de 31.963,74 euros doit être comptabilisé.

- En ce qui concerne la propriété « ADRESSE14.) ALIAS2.) », il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) met en compte un montant total de 21.123,06 euros, composé du montant de 5.231,08 euros pour DATE33.), du montant de 5.436,41 euros pour DATE35.), du montant de 5.455,08 euros pour DATE18.) et du montant de 5.000,49 euros pour DATE36.).

Il résulte de la facture n°NUMERO18.) du DATE14.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu l'ensemble des montants précités à titre de loyer pour cette propriété.

En conséquence, le montant de 21.123,06 euros mis en compte par PERSONNE2.) est justifié.

- En ce qui concerne les propriétés « ADRESSE14.) ALIAS3.) », il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) comptabilise un montant total de 135.037,16 euros, composé du montant de 15.311 euros pour DATE33.), du montant de 8.564,49 euros pour DATE35.), du montant de

17.125,72 euros pour DATE18.), du montant de 15.443,19 euros pour DATE36.), du montant de 13.733,19 euros pour DATE13.), du montant de 17.756,69 euros pour DATE30.) et du montant de 47.102,88 euros pour DATE9.).

Il résulte des factures n°NUMERO19.) du DATE14.) et n°NUMERO20.) du DATE22.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu l'ensemble des montants précités pour ces propriétés.

En conséquence, le montant de 135.037,16 euros mis en compte par la partie demanderesse est justifié.

- Il ressort également du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » qu'au titre de la facture complémentaire du DATE22.) relative aux propriétés sises à ADRESSE14.), PERSONNE2.) a comptabilisé un montant total de 41.180,57 euros, composé du montant de 4.080 euros pour DATE33.), du montant de 3.608,72 euros pour DATE35.), du montant de 8.382,56 euros pour DATE18.), du montant de 3.721,37 euros pour DATE36.), du montant de 12.630,04 euros pour DATE13.) et du montant de 8.757,88 euros pour DATE30.).

Il résulte effectivement de la facture n°NUMERO21.) du DATE22.) que la société SOCIETE1.) SARL a également perçu l'ensemble des montants précités à titre de loyer pour les propriétés sises à ADRESSE14.).

En conséquence, le montant de 41.180,57 euros est à comptabiliser.

- En ce qui concerne la propriété sise à ADRESSE3.), il ressort du tableau intitulé « *Kontrolle der Rechnung SOCIETE1.) vom DATE10.) und der Rechnung vom DATE11.)* » que PERSONNE2.) tient compte d'un montant total de 190.397,12 euros, composé du montant de 25.800 euros pour DATE33.), du montant de 26.439,41 euros pour DATE35.), de deux montants de 26.444,62 euros pour les DATE37.), du montant de 32.989,85 euros pour DATE13.), du montant de 23.326,38 euros pour DATE30.) et du montant de 28.952,24 euros pour DATE9.).

Il résulte des factures n°NUMERO22.) du DATE14.) et n°NUMERO23.) du DATE22.) que la société SOCIETE1.) SARL a effectivement perçu l'ensemble des montants précités à titre de loyer pour cette propriété.

En conséquence, le montant de 190.397,12 euros est à comptabiliser.

Dès lors que l'encaissement de ces sommes n'est pas contesté, aucune preuve supplémentaire n'est nécessaire.

Le Tribunal retient partant que la société SOCIETE1.) SARL a encaissé un montant total de (2.276,20 + 1.359 + 9.253,94 + 2.035 + 91.154,65 + 12.245 + 2.731 + 31.963,74 + 21.123,06 + 135.037,16 + 41.180,57 + 190.397,12 =) 540.756,44 euros pour le compte de l'indivision.

Le Tribunal constate qu'il n'est pas non plus contesté que la moitié des sommes perçues pour le compte de l'indivision, soit un montant de (540.756,44 / 2 =) 270.378,22 euros, revient à PERSONNE2.).

En se basant sur plusieurs avis de débit, la société SOCIETE1.) SARL fait encore valoir qu'il faudrait déduire de ce montant la somme de 16.126,11 euros qu'elle aurait déjà payée à feu PERSONNE1.) à titre d'acompte pour assurer la transmission des loyers perçus en DATE8.).

Le Tribunal relève qu'il n'existe pas de contestation spécifique à ce sujet. Par ailleurs, il ressort effectivement :

- d'un avis de débit du DATE38.) que la société SOCIETE1.) SARL a transféré un montant de 3.500 euros sur le compte bancaire de feu PERSONNE1.) ;
- des avis de débit des DATE39.) que la partie défenderesse a versé quatre montants de 550 euros sur le compte bancaire de feu PERSONNE1.) ;
- d'un avis de débit du DATE40.) qu'elle a transféré un montant de 500 euros sur le compte bancaire de feu PERSONNE1.) ;
- d'un avis de débit du DATE41.) qu'elle a versé un montant de 600 euros sur le compte bancaire de feu PERSONNE1.) ;
- d'un avis de débit du DATE42.) qu'elle a transféré un montant de 2.100 euros sur le compte bancaire de feu PERSONNE1.) ;
- d'un avis de débit du DATE43.) qu'elle a versé un montant de 574,11 euros sur le compte bancaire de feu PERSONNE1.).

- d'un avis de débit du DATE44.) qu'elle a transféré un montant de 1.155 euros sur le compte bancaire de feu PERSONNE1.) ;
- d'un avis de débit du DATE45.) qu'elle a viré un montant de 5.497 euros sur le compte bancaire de feu PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) SARL a dès lors déjà effectué des paiements en faveur de feu PERSONNE1.) d'un montant total de $(3.500 + 550 + 550 + 550 + 550 + 500 + 600 + 2.100 + 574,11 + 1.155 + 5.497 =)$ 16.126,11 euros qu'il convient de déduire du montant dû à PERSONNE2.).

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE2.) au titre des sommes perçues pour le compte de l'indivision est fondée à concurrence du montant de $(270.378,22 - 16.126,11 =)$ 254.252,11 euros.

B. La demande reconventionnelle au titre des frais de gestion

La société SOCIETE1.) SARL conclut à voir débouter PERSONNE2.) de toute demande dirigée à son encontre et à la voir condamner à lui payer le montant de 25.090,02 euros. Pour justifier cette demande, la société SOCIETE1.) SARL fait valoir qu'elle aurait dû engager des frais dans le cadre de la gestion des biens immeubles de l'indivision. Par ailleurs, elle conteste que les contrats qu'elle a conclus avec l'indivision aient été conclus à titre gratuit. Au contraire, elle fait plaider que l'indivision est débitrice à son égard de frais de gestion et de comptabilité, de commissions et de frais liés à des prestations extraordinaires.

Après compensation entre, d'une part, les loyers encaissés par la société défenderesse pour le compte de l'indivision et, d'autre part, des frais de toute nature dont l'indivision serait débitrice à l'égard de la société SOCIETE1.) SARL, il y aurait lieu de constater que l'indivision est finalement débitrice à l'égard de la société défenderesse d'un montant total de 50.180,04 euros, dont la moitié, soit 25.090,02 euros devrait être payés par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) s'oppose à la demande reconventionnelle de la partie défenderesse en considérant que les contrats que l'indivision aurait conclus avec la société SOCIETE1.) SARL seraient des mandats faisant l'objet d'une présomption de gratuité qui ne serait pas renversée en l'espèce. Elle conteste encore l'ensemble des factures émises par la partie défenderesse tant en leurs principes qu'en leurs quanta.

1. La qualification des contrats

Pour conclure au caractère onéreux des contrats conclus avec l'indivision, la société SOCIETE1.) SARL conteste en premier lieu que ces contrats constituent des contrats de mandat. Au contraire, il s'agirait de contrats *sui generis*. A cet égard, la société SOCIETE1.) SARL explique que les contrats qu'elle aurait conclus avec l'indivision seraient intitulés « *Auftrag zur Liegenschaftsverwaltung, Vollmacht und Abtretungsvertrag* » et porteraient sur trois volets différents : la gestion des propriétés immobilières, une procuration pour assurer cette gestion au nom et pour le compte de l'indivision, ainsi qu'une cession des droits des coïndivisaires en faveur de la partie défenderesse pour la gestion de ces propriétés. Ces contrats présenteraient quelques caractéristiques du mandat, mais la partie défenderesse aurait également accompli des actes matériels s'apparentant à des prestations d'un contrat d'entreprise. Elle estime qu'il ne s'agirait dès lors pas de mandats *stricto sensu*, ce qui est, toutefois, contesté par la partie demanderesse.

En application de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient au Tribunal de donner leur exacte qualification aux actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination choisie par les parties.

Le mandat est défini par l'article 1984 du Code civil comme « *un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom* ».

Il suppose l'accomplissement d'un acte juridique au nom et pour le compte du mandant. Il se distingue ainsi du contrat d'entreprise, dans le cadre duquel une personne est chargée par une autre d'effectuer un acte matériel.

Cependant, l'accomplissement d'actes matériels n'exclut pas la qualification de mandat dès lors que ces actes matériels ne constituent que l'accessoire de la mission juridique (Cour d'appel, 27 juin 2024, n°CAL-2022-00001).

Le Tribunal constate que dans les contrats versés en la cause, les missions de la société SOCIETE1.) SARL sont toujours libellées de manière très similaire. Dans la plupart des contrats, elles sont rédigées comme suit :

« *Wir [...] beauftragen die SOCIETE1.) SARL [...] exklusiv mit der Verwaltung nachfolgender Liegenschaft [...].*

Zur Liegenschaftsverwaltung gehört die Verwaltung bestehender Verträge, Verhandlungen, Vertragsabschlüsse und sonstige Nutzungen mit

Interessenten, Pächtern, Mietern, Nutzern, Störern. Änderung, Ergänzung, Kündigung und sonstige Abwicklung von Verträgen, Vertretung gegenüber Behörden, Gerichten, Gerichtsvollziehern und Notaren. Geltendmachung von Schadensersatz, Forderungseinzug, Räumung, Zwangsvollstreckung und sonstigen Ansprüchen. Die SOCIETE1.) ist bevollmächtigt vorgenannte rechtsgeschäftlichen und/oder tatsächlichen Handlungen im Namen der Vertretenen vorzunehmen und Untervollmacht zu erteilen. »

La quasi-totalité des missions stipulées, telles que la conclusion, la modification et la résiliation de contrats, la représentation de l'indivision devant les autorités publiques, les juridictions, les huissiers de justice et les notaires, ainsi que les recours ayant pour objectif l'octroi de dommages-intérêts, le recouvrement de créances, le déguerpissement ou l'exécution forcée, sont des missions de nature juridique.

L'accomplissement d'actes juridiques n'est d'ailleurs pas contesté par la partie défenderesse qui indique elle-même qu'elle a fait de nombreux recours en justice et conclu de multiples contrats de bail.

Le fait que la société SOCIETE1.) SARL a accessoirement accompli des actes matériels pour assurer l'entretien des propriétés immobilières ou la communication avec les locataires et les autorités publiques n'empêche pas que la mission principale de ces contrats est de nature juridique.

Le Tribunal note, par ailleurs, que certains des contrats versés en la cause contiennent une clause intitulée « *Abtretung* » suivant laquelle :

« Zum Zwecke der reibungslosen Liegenschaftsverwaltung treten die Miteigentümer alle Ansprüche, Forderungen und Rechte gegen den Interessenten/Käufer/Pächter/Mieter/Nutzer/Störer für die Dauer der Liegenschaftsverwaltung an die SOCIETE1.) ab. Die SOCIETE1.) kann die bestehenden Ansprüche, Forderungen und Rechte im eigenen Namen und auf eigene Rechnung geltend machen. Die SOCIETE1.) nimmt die Abtretung der Miteigentümer an ».

Le Tribunal relève, toutefois, qu'il n'est pas contesté que la partie défenderesse a agi pour le compte de l'indivision, même si elle a conclu certains contrats de bail en son propre nom. Le fait que la société SOCIETE1.) SARL explique qu'elle a encaissé les loyers en vertu de ces contrats en vue d'une transmission ultérieure à l'indivision confirme qu'aucune véritable cession des droits ne lui a été accordée et qu'elle a agi

en représentation de l'indivision, peu importe si cette représentation a été occulte ou non.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que les contrats conclus entre l'indivision et la société SOCIETE1.) SARL sont des mandats, dont certains contiennent une convention de prête-nom.

2. Le caractère onéreux ou gratuit des mandats

La société SOCIETE1.) SARL estime que, quand bien même le Tribunal retiendrait la qualification de mandat, elle aurait droit à une rémunération ; à l'exception du contrat portant sur les propriétés sises à ADRESSE4.) et ADRESSE5.) qui est stipulé gratuit, tous les autres contrats seraient des contrats à titre onéreux. En effet, la gratuité du mandat serait aujourd'hui complètement controuvée. Elle considère encore que le mandat ne saurait être gratuit, dès que le mandataire interviendrait dans un but intéressé, tel qu'en l'espèce.

PERSONNE2.) conclut, à l'inverse, que les contrats entre l'indivision et la partie défenderesse auraient été conclus à titre gratuit. Elle invoque la présomption de gratuité des mandats. Observant que les procurations ne prévoiraient aucun prix, elle indique qu'elle n'aurait jamais été informée d'un quelconque prix. Elle ajoute que le caractère gratuit des contrats serait confirmé par le fait que la partie défenderesse n'aurait jamais émis la moindre facture jusqu'à son assignation en justice.

Le Tribunal rappelle que, conformément aux développements ci-dessus, les contrats conclus entre l'indivision et la société SOCIETE1.) SARL sont des mandats, dont certains contiennent une convention de prête-nom.

Dans ce contexte, il y a lieu de préciser que le contrat de prête-nom produit les effets du mandat entre les parties (TAL, 11 mai 2005, n°90792 du rôle).

En vertu de l'article 1986 du Code civil, il existe une présomption de gratuité du mandat. Ainsi, « *le mandat est gratuit, s'il n'y a convention contraire* ».

Cette présomption de gratuité du mandat est, cependant, renversée lorsque le mandat est exercé par une personne dans le cadre de sa profession habituelle (TAL, 28 mai 2021, n°TAL-2020-04218 du rôle).

En l'espèce, les mandats ont été conclus entre l'indivision et la société SOCIETE1.) SARL qui, étant une société commerciale, a un but de lucre par définition.

Toutefois, conformément aux conclusions de la partie demanderesse, il y a également lieu de prendre en considération qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que l'un des coïndivisaires, à savoir PERSONNE4.), détient une participation majoritaire dans la société SOCIETE1.) SARL, et que son époux en est le gérant.

Force est encore de constater que, conformément aux conclusions de la partie demanderesse et bien que tous les contrats versés en la cause aient été conclus entre 2015 et 2018, les premières factures adressées à l'indivision datent du DATE14.).

Il s'y ajoute que les documents intitulés « ALIAS4.) » sur lesquels la partie défenderesse se fonde pour fournir des explications sur la rémunération qui lui serait due sont également postérieurs à l'assignation ; ils datent aussi du DATE14.), respectivement du DATE22.). Dans ce contexte, le Tribunal relève également qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE1.) SARL ait communiqué, parallèlement à la conclusion des contrats, aux indivisaires une liste tarifaire ni que ses tarifs ont été acceptés par les indivisaires.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de retenir que les contrats entre l'indivision et la société SOCIETE1.) SARL ont été conclus à titre gratuit.

3. Les frais engagés pour l'exécution des mandats

Le Tribunal précise que la gratuité du mandat ne fait pas obstacle à l'obligation du mandant de rembourser au mandataire les frais que celui-ci a engagés pour l'exécution du mandat.

En effet, l'article 1999 du Code civil dispose que « *le mandant doit rembourser au mandataire les avances et frais que celui-ci a faits pour l'exécution du mandat, et lui payer ses salaires lorsqu'il en a été promis. S'il n'y a aucune faute imputable au mandataire, le mandant ne peut se dispenser de faire ces remboursements et paiements, lors même que l'affaire n'aurait pas réussi, ni faire réduire le montant des frais et avances sous le prétexte qu'ils pouvaient être moindres* ».

En se basant sur ses propres décomptes, la société SOCIETE1.) SARL soutient qu'elle aurait dû engager des frais dans le cadre de la gestion des biens immeubles de l'indivision. Elle indique que, pour assurer l'exécution des contrats, elle aurait embauché un conseiller juridique, un expert-comptable, ainsi qu'une équipe de techniciens.

PERSONNE2.) conteste l'ensemble des factures émises par la partie défenderesse tant en leurs principes qu'en leurs quanta. Elle affirme qu'elle ne serait pas en mesure de vérifier quoi que ce soit à défaut de pièces, décomptes, bilans et comptabilité de la partie défenderesse.

En application de l'article 1315 du Code civil, la charge de la preuve des frais engagés pour l'exécution des mandats appartient à la société SOCIETE1.) SARL.

Le Tribunal constate que cette dernière se fonde sur les différentes factures qu'elle a émises, ainsi que sur des listes détaillant les prestations d'une « *Verwaltungskraft* » et du conseiller juridique PERSONNE5.) pour justifier les frais qu'elle aurait engagés. Ces documents ayant été établis par la société SOCIETE1.) SARL elle-même, ils sont dépourvus de valeur probante.

Il convient dès lors d'analyser si les montants facturés sont établis par d'autres pièces.

En ce qui concerne les listes détaillant les prestations de la « *Verwaltungskraft* » et du conseiller juridique PERSONNE5.), il y a lieu de relever qu'elles ne permettent pas de démontrer que la société SOCIETE1.) SARL a dû verser les montants réclamés au titre des frais réclamés. En effet, ces listes se limitent à détailler les prétendues prestations effectuées par la « *Verwaltungskraft* » ou par le conseiller juridique, sans indiquer un quelconque prix. La société SOCIETE1.) SARL ne verse ni contrat de travail, ni fiche de salaire, ni factures qui lui auraient été adressées dans ce contexte, ni la moindre preuve de paiement de salaire ou d'honoraires. Il s'ensuit que les frais mis en compte au titre des prestations du conseiller juridique ou de l'assistant administratif sont à écarter.

En revanche, le Tribunal retient que les frais suivants sont justifiés :

- Au titre de la facture n°NUMERO24.) du DATE14.) concernant la propriété sise à ADRESSE15.) », la société SOCIETE1.) SARL a facturé un montant de 106,40 euros sous le libellé « *Kosten für Gerichtsvollzieher* » pour DATE35.).

Il ressort de la citation du DATE46.) de PERSONNE6.) devant la Justice de paix de Luxembourg que ces frais sont justifiés.

En revanche, les frais de route de 25,20 euros pour un déplacement à la Justice de paix de Luxembourg sont à rejeter, n'étant étayés par aucune pièce.

- Au titre de la facture n°NUMERO25.) du DATE14.) concernant la propriété sise à ADRESSE16.) », la société SOCIETE1.) SARL a facturé un montant de 106,95 euros sous le libellé « *Kosten für Gerichtsvollzieher* » pour DATE18.).

Il ressort de la facture NUMERO26.) de l’huissier de justice PERSONNE7.) datée du DATE47.) que ces frais sont justifiés.

- Au titre de la facture complémentaire n°NUMERO11.) du DATE22.) concernant la propriété sise à ADRESSE16.) », la société SOCIETE1.) SARL a facturé les montants de 909,22 euros et 1.466,10 euros sous le libellé « *Anteilige Kosten für Stromanschluss* » pour DATE18.).

Il ressort des factures n°NUMERO27.) du DATE48.) et n°NUMERO28.) du DATE49.) de la société SOCIETE2.) SARL que ces frais sont justifiés.

- Au titre de la facture n°NUMERO29.) du DATE14.) concernant la propriété sise à ADRESSE17.), la société SOCIETE1.) SARL a facturé un montant de 196,53 euros sous le libellé « *Kosten für Gerichtsvollzieher, Meldeauskunft* » pour DATE35.).

Il ressort de la facture n°NUMERO30.) de SOCIETE3.) datée du DATE50.) pour un montant total de 179,53 euros et de la capture d’écran d’un virement du DATE51.) d’un montant de 17 euros en faveur de ALIAS5.) sous le libellé « *ALIAS6.* » que ces frais sont justifiés.

- Au titre de la facture n°NUMERO13.) du DATE14.) concernant la propriété sise à ADRESSE18.), ADRESSE11.), la société SOCIETE1.) SARL a facturé un montant de 129,88 euros sous le libellé « *Kosten für Gerichtsvollzieher* » et un montant de 1,50 euros au titre des « *Parkgebühren* » sous le libellé « *Fahrtkosten 1 Gerichtstermin Friedensgericht Luxemburg* » pour DATE33.).

Il ressort de la facture n°NUMERO31.) de l’huissier de justice PERSONNE8.) du DATE52.) et du document « *Quittung* » n°NUMERO32.) du Parking St. Esprit que ces frais sont justifiés.

- Au titre de la facture n°NUMERO19.) du DATE14.) concernant la propriété sise à ADRESSE14.), la société SOCIETE1.) SARL a facturé un montant de 237 euros sous le libellé « *Kosten für Gerichtsvollzieher* » pour DATE13.).

Il ressort des factures de l'huissier de justice PERSONNE7.) n°NUMERO33.) du DATE53.) pour un montant total de 108,15 euros et n°NUMERO34.) du DATE0.) pour un montant total de 128,85 euros que ces frais sont justifiés.

Concernant tous les autres montants facturés par la société SOCIETE1.) SARL(notamment des frais de déplacement et de parking, des frais de nettoyage, de déblaiement après intempéries ou d'enlèvement d'un arbre tombé ou encore des frais d'assurance), le Tribunal n'a pu identifier aucun contrat de travail, aucune facture (à part les factures établies par la partie défenderesse elle-même), ni aucune preuve de paiement susceptible de corroborer la prise en compte de ces frais parmi les centaines de pièces versées par la société SOCIETE1.) SARL.

En l'absence de preuves à l'appui des autres frais facturés, il y a lieu de les rejeter. L'analyse des moyens invoqués de part et d'autre relatifs à ces frais devient dès lors superfétatoire.

Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE1.) SARL peut se prévaloir d'une créance à l'égard de PERSONNE2.) d'un montant de $[(106,40 + 106,95 + 909,22 + 1.466,10 + 196,53 + 129,88 + 1,50 + 237) / 2 =]$ 1.576,79 euros.

C. La compensation entre les montants dus

La demande de PERSONNE2.) étant fondée à concurrence de 254.252,11 euros et la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) SARL étant fondée à concurrence de 1.576,79 euros, il y a lieu d'ordonner la compensation judiciaire entre les montants dus.

Partant, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) le montant de $(254.252,11 - 1.576,79 =)$ 252.675,32 euros.

D. Les frais et dépens

Selon 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 la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

déclare irrecevable la demande de PERSONNE2.) relative à la révocation de l'ensemble des mandats signés en faveur de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ;

déclare fondée la demande de PERSONNE2.) à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à concurrence du montant de 254.252,11 euros ;

déclare fondée la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à concurrence du montant de 1.576,79 euros ;

après compensation judiciaire entre ces montants ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE2.) le montant de 252.675,32 euros ;

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