

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00092

Audience publique du six novembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2025-03202 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Noémie SANTURBANO, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN d'Esch-sur-Alzette du 19 août 2024,

comparaissant par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat à la Cour, demeurant à Kopstal,

e t

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

défaillant.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 9 octobre 2025.

Le mandataire de la partie demanderesse a été informé par bulletin du 6 mai 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 9 octobre 2025.

La partie demanderesse n'a pas 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.

Maître Naïma EL HANDOUZ a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 9 octobre 2025.

I. Les faits et la procédure

Par exploit d'huissier du 12 août 2024 et en vertu d'une ordonnance présidentielle du DATE1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains du notaire Maître PERSONNE2.) sur les prix de vente, effets, avoirs en compte et valeurs quelconques qu'il recevra suite à la cession du bien immobilier sis à L-ADRESSE3.), lots n° NUMERO2.) et n° 005 ou toute autre cession d'un bien immobilier dont le prix de vente reviendra à PERSONNE1.) pour sûreté et parvenir au paiement du montant de 28.080 euros, augmenté des intérêts échus et sous réserve des intérêts à échoir et des frais.

La saisie-arrêt a été dénoncée à PERSONNE1.) par exploit d'huissier du 19 août 2024, ce même exploit contenant assignation en validité de la saisie-arrêt et demande en condamnation au paiement du montant pour lequel la saisie-arrêt a été pratiquée.

La contre-dénonciation a été signifiée au notaire Maître PERSONNE2.) par exploit d'huissier du 21 août 2024.

II. Les prétentions et moyens

Aux termes de l'assignation du 19 août 2024, la société SOCIETE1.) demande au Tribunal de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 28.080 euros du chef de frais d'agence,

avec les intérêts échus, et de déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains du notaire Maître PERSONNE2.) suivant exploit d'huissier du 12 août 2024.

À l'appui de ses demandes, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait trouvé un acquéreur pour l'appartement sis à L-ADRESSE3.) qui aurait été vendu par le défendeur pour un prix de 600.000 euros. En contrepartie de la mise en relation avec l'acquéreur, elle aurait droit au paiement de frais d'agence correspondant à 4% du prix de vente hors SOCIETE2.), à augmenter de la SOCIETE2.) à 17%.

La société SOCIETE1.) explique que le compromis de vente et l'acte notarié concernant cette vente auraient été signés le DATE2.) respectivement le DATE1.). Par conséquent, elle aurait établi une facture en date du DATE1.) pour un montant de 28.080 euros qu'elle aurait adressée à PERSONNE1.).

Selon la partie demanderesse, ce dernier l'aurait informée, après la vente, qu'il ne procéderait au paiement des frais d'agence « *qu'après paiement des dettes à la banque en fonction de l'argent disponible* ».

III. Les motifs de la décision

A. Remarques préliminaires

PERSONNE1.) n'a pas constitué avocat, conformément à l'article 192 du Nouveau Code de procédure civile.

Il résulte de l'assignation du 19 août 2024 et plus particulièrement du document intitulé « *modalités de remise d'exploit contenant avis de passage* » que PERSONNE1.) a été assigné à son domicile à L-ADRESSE2.). Il y est précisé que l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA, a vérifié l'exactitude de l'adresse auprès du Registre national des personnes physiques, ainsi qu'à l'aide des informations reçues sur place, mais que la personne présente sur les lieux a refusé l'acceptation de l'acte dans les conditions requises par la loi. Par conséquent, une copie de l'acte a été laissée à l'adresse du destinataire sous enveloppe fermée et une autre copie a été envoyée par voie postale dans le délai prévu par la loi.

L'huissier de justice ayant procédé selon les modalités prévues par l'article 155 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE1.), en application de l'article 79 du même code.

En vertu de l'article 78 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui statue à l'égard d'un défendeur qui ne comparaît pas ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En vertu de cette disposition, il appartient au juge d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit. En effet, le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande. Au contraire, il est assimilé à une contestation. Il appartient dès lors

au juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée et d'examiner d'office tous les moyens qui s'opposent à la demande, qu'ils soient ou non d'ordre public. Il lui appartient en particulier d'examiner la pertinence des éléments de preuve produits par la partie demanderesse à l'appui de sa demande.

B. La demande en condamnation au paiement des frais d'agence

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 ».

Le Tribunal constate que la partie demanderesse verse parmi ses pièces un compromis de vente conclu en date du 16 mai 2024 entre le vendeur PERSONNE1.), l'acquéreur PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) et portant sur la vente d'un appartement désigné « LOT NUMERO2.), ainsi que d'une cave désignée « LOT NUMERO3.) », sis à L-ADRESSE3.), moyennant un prix de vente de 600.000 euros.

Ce compromis de vente comporte une clause intitulée « *frais d'agence* » qui stipule que « *les frais d'agence s'élèvent à 4% du prix de vente, augmentée de la SOCIETE2.) 17%, qui sont payables à l'acte notarié par la partie venderesse* ».

Sur la même page du compromis de vente figurent les signatures de PERSONNE1.), de PERSONNE3.) et du représentant de la société SOCIETE1.).

En vertu de la clause précitée, PERSONNE1.) s'est dès lors engagé à payer à la société SOCIETE1.) des frais d'agence s'élevant à un montant de $[(0,04 \times 600.000) + (0,17 \times 0,04 \times 600.000 =)]$ 28.080 euros SOCIETE2.) comprise au moment de la signature de l'acte notarié.

Il ressort des pièces de la société SOCIETE1.) que l'acte notarié a été signé pardevant le notaire Maître PERSONNE2.) en date du DATE1.).

Il résulte encore de ses pièces qu'en date du DATE1.), la société SOCIETE1.) a établi une facture n°NUMERO4.) d'un montant total de 28.080 euros SOCIETE2.) comprise correspondant aux « *frais d'agence pour la vente d'un appartement, sis à ADRESSE4.) L-1315 au prix de 600.000.- € (six cent mille)* ».

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le Tribunal retient que la demande en paiement formulée par la société SOCIETE1.) au titre des frais d'agence est fondée, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 20.080 euros, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

C. La demande en validation de la saisie-arrêt

Eu égard à la condamnation à intervenir, il y a lieu de valider la saisie-arrêt pratiquée entre les mains du notaire Maître PERSONNE2.) suivant exploit d'huissier du 12 août 2024 pour le montant de 20.080 euros, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

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 de l'instance, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de PERSONNE1.),

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement des frais d'agence pour le montant de 20.080 euros SOCIETE2.) comprise ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 20.080 euros au titre des frais d'agence, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde ;

pour assurer le recouvrement du montant de 20.080 euros, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde, déclare bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée entre les mains du notaire Maître PERSONNE2.) suivant exploit d'huissier du 12 août 2024 ;

ordonne partant que les sommes dont la partie tierce-saisie préqualifiée se reconnaîtra ou sera jugée débitrice envers PERSONNE1.) seront par elle versées entre les mains de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), jusqu'à concurrence du montant total de 20.080 euros, avec les intérêts légaux à compter du présent jugement, jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.