

Texte pseudonymisé

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

**Jugement commercial 2025TALCH15/00869**

Audience publique du lundi, seize juin deux mille vingt-cinq.

**Numéro TAL-2024-05965 du rôle**

Composition :

Brice HELLINCKX, 1<sup>er</sup> Juge-président ;  
Fernand PETTINGER, juge ;  
Chris BACKES, juge-délégué ;  
Ken BERENS, greffier.

**Entre :**

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

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée SCHIRRER SCHONS TRITSCHLER SARL, représentée aux fins de la présente par Maître Cédric SCHIRRER, avocat à la Cour, tous les deux demeurant à Luxembourg,

**demanderesse**, comparant par Maître Catherine HUBER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cédric SCHIRRER, avocat à la Cour susdit,

**et :**

- 1) la société anonyme **SOCIETE2.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),
- 2) la société anonyme **SOCIETE3.) SA**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en

fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

**défenderesses**, comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SCS, représentée aux fins de la présente par Maître Mélanie TRIENBACH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, tous les deux demeurant à Luxembourg.

---

### **F a i t s :**

Par acte de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 8 juillet 2024, la demanderesse a fait donner assignation aux défenderesses à comparaître le mardi, 30 juillet 2024 à 14.30 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, chambre de vacation, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1er étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2024-05965 du rôle pour l'audience publique du 30 juillet 2024 devant la chambre de vacation, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 30 avril 2025 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Catherine HUBER, en remplacement de Maître Cédric SCHIRRER, mandataire de la partie demanderesse, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Mélanie TRIENBACH, en remplacement de Maître Yasmine POOS, mandataire des parties défenderesses, répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

### **jugement qui suit :**

#### **Faits et procédure**

La société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « SOCIETE2.) ») a été chargée de la commercialisation de surfaces de bureau dans un immeuble sis au ADRESSE3.), dénommé « ENSEIGNE1.) » (ci-après « ALIAS1.) »), qui est la propriété du « groupe ALIAS2.) », dont les sociétés qui le composent sont détenues par le fonds d'investissement spécialisé SOCIETE4.) SCA SICAV FIS (ci-après le « Fonds »).

Le 12 octobre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « SOCIETE1.) ») a adressé à SOCIETE2.), à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après « SOCIETE3.) ») et au Fonds une facture de commission n°INV/LET/MCH/2023-1015 d'un montant de 31.709,15 EUR, portant sur la location d'espaces dans le ALIAS1.) à la société coopérative SOCIETE5.) SC (ci-après « SOCIETE5.) ») (ci-après la « Facture »).

Le 17 octobre 2023, SOCIETE3.) a conclu un contrat de bail avec SOCIETE5.) portant sur des surfaces de bureau dans le ALIAS1.) et sur des emplacements de parking.

SOCIETE2.), SOCIETE3.) et le Fonds ont contesté la Facture par courrier du 20 octobre 2023.

Par acte d'huissier de justice du 8 juillet 2024, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) et à SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

#### **Prétentions et moyens**

**SOCIETE1.)** demande la condamnation solidaire, sinon de chacune pour le tout, de SOCIETE2.) et de SOCIETE3.) au paiement du montant de 31.709,15 EUR, avec les intérêts majorés applicables aux transactions commerciales entre entreprises prévus

par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »), sinon les intérêts légaux, à compter de la date de réception de la facture, sinon à compter de l'assignation, sinon à compter du jugement, jusqu'à solde.

Elle sollicite en outre la condamnation solidaire, sinon de chacune pour le tout, de SOCIETE2.) et de SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, de même que l'exécution provisoire et sans caution du jugement.

SOCIETE1.) fait valoir qu'il existe un contrat d'entreprise entre elle, SOCIETE2.) et SOCIETE3.), aux termes duquel elle a droit à une commission, à charge du bailleur, en contrepartie de la présentation d'un locataire potentiel pour les surfaces de bureau dans le ALIAS1.).

Elle explique que par courriel du 18 octobre 2022, PERSONNE1.) « de SOCIETE4.) » a confirmé à PERSONNE2.), un de ses employés, le montant des honoraires d'intermédiaire de 15% du loyer annuel HTVA.

SOCIETE6.) énonce que d'après la jurisprudence, il lui appartient d'établir que ses démarches ont permis la conclusion du bail. Elle considère que la présentation du locataire SOCIETE5.) au bailleur et la réalisation de toutes les démarches nécessaires en vue de la location des surfaces dans le ALIAS1.) justifie l'émission de la Facture.

Selon la demanderesse, elle a exécuté le contrat de bonne foi et a notamment fait toutes les démarches pour aboutir à la conclusion du bail : « *contact, visites des lieux, informations sur les surfaces à louer, etc.* ».

Elle expose ainsi que PERSONNE2.) a présenté le locataire SOCIETE5.) à SOCIETE2.) au mois de mars 2023 lorsqu'il a effectué une visite des surfaces avec celui-ci, mais qu'elle n'a par la suite pas directement été informée de la conclusion d'un bail entre SOCIETE3.) et SOCIETE5.).

Elle fait valoir que, même si SOCIETE5.) a, dans un premier temps, décidé de se renseigner sur d'autres bâtiments et même si elle est seulement par la suite revenue sur les surfaces de bureau dans le ALIAS1.) par l'intermédiaire d'un autre agent, SOCIETE1.) a exécuté sa mission et proposé un locataire au bailleur dès le mois de mars 2023. Dans ce contexte, elle invoque le concept de « *paternité* » qui serait une pratique du marché local et en application de laquelle l'agent qui présente le client en premier se voit attribuer la commission d'agence.

Elle estime qu'à défaut d'application du principe de paternité, le mandat d'agent est vidé de toute sa substance. Elle ajoute que ce principe s'applique même dans le cadre d'un mandat non-exclusif.

A titre subsidiaire, si le tribunal devait estimer qu'elle n'a pas rempli ses obligations contractuelles, faute d'avoir été en mesure d'accompagner la signature du bail, SOCIETE1.) fait valoir qu'elle en a été empêchée par le comportement fautif des parties défenderesses, qui l'ont volontairement tenues à l'écart.

Elle ajoute que les défenderesses ont manqué à une obligation contractuelle de bonne foi, de loyauté et de sincérité en approchant le client SOCIETE5.) par l'intermédiaire d'un autre agent immobilier et ce pour des raisons purement financières, l'agent concurrent ayant convenu d'une commission de seulement 10% du loyer annuel HTVA.

En réplique aux moyens adverses, SOCIETE1.) conteste la demande de mise hors de cause de SOCIETE2.), alors que celle-ci était chargée de la commercialisation des surfaces de bureau au ALIAS1.).

Si SOCIETE2.) ne devait pas être son cocontractant, alors il faudrait considérer qu'elle a agi sur base d'un mandat apparent de SOCIETE3.) au vu des échanges avec PERSONNE1.), qui l'a informée du pourcentage de la commission et lui a envoyé les plans des surfaces de bureau dans le ALIAS1.).

Etant donné que l'étendue du contrat est difficile à prouver, SOCIETE1.) propose de procéder par voie d'enquête et d'entendre PERSONNE2.).

Elle précise que PERSONNE2.) a quitté ses fonctions au mois de juin 2023, mais qu'il a repris son emploi auprès d'elle depuis le mois de novembre 2023, et que les faits dont il atteste ont tous eu lieu avant son départ.

Elle ajoute qu'à aucun moment on ne lui a reproché une quelconque inexécution contractuelle et qu'à partir du mois de mars 2023, il ne restait en réalité pas d'autres prestations à réaliser de son côté, SOCIETE5.) ayant été présentée au bailleur. Selon SOCIETE1.), sa rémunération est due du fait de la conclusion du bail avec SOCIETE5.).

Elle conteste ensuite les demandes reconventionnelles en expliquant qu'elle a travaillé pendant six mois sur cette transaction et qu'on n'est pas en présence d'une action téméraire.

**SOCIETE2.) et SOCIETE3.)** (ci-après ensemble les « Défendeurs ») se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la forme, concluent à la mise hors de cause de SOCIETE2.) et au rejet au fond de la demande adverse.

Les Défendeurs sollicitent à titre reconventionnel la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer chacune 2.000.- EUR à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi qu'une indemnité de procédure d'un montant de 3.000.- EUR à chacune.

SOCIETE3.) sollicite en outre la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 5.500.- EUR HTVA à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat déboursés.

Les Défendeurs exposent que dès le mois de juillet 2022, PERSONNE1.) a envoyé un courriel au « *marché luxembourgeois* » et notamment à SOCIETE5.), pour proposer les surfaces de location de bureau dans le ALIAS1.).

Selon les Défendeurs, SOCIETE1.) a bien effectué une visite des lieux avec SOCIETE5.), mais ils lui reprochent de s'être ensuite complètement désintéressée de l'affaire et font valoir qu'il n'est pas établi que les informations requises par SOCIETE5.), et transmises par les Défendeurs à SOCIETE1.), aient effectivement été continuées à SOCIETE5.), ou qu'il y ait eu la moindre démarche de la part de SOCIETE1.) après le 21 mars 2023.

Quant aux attestations testimoniales de PERSONNE2.) versées en cause, ils font valoir qu'elles sont imprécises et qu'elles n'établissent rien d'autre que la visite des surfaces à louer, laquelle n'est pas contestée. Pour le surplus, ils soutiennent que PERSONNE2.) atteste de faits d'une époque où il ne travaillait pas auprès de SOCIETE1.), de sorte que les Défendeurs estiment que les attestations testimoniales sont à apprécier avec circonspection, et que la seconde attestation n'établit pas des faits mais témoigne d'une pratique du marché que la demanderesse cherche à démontrer.

Selon les Défendeurs, PERSONNE2.) a quitté SOCIETE1.) après la visite des surfaces et il n'y a plus eu de communication entre parties. Ils expliquent que c'est seulement au mois de juin 2023 que l'agent SOCIETE7.) a repris la main sur le dossier et a procédé à de nouvelles visites du ALIAS1.) avec SOCIETE5.), suite auxquelles un bail a été conclu le 17 octobre 2023. Ils offrent de prouver ces faits par voie d'enquête.

Ils indiquent que la Facture a été émise avant même la conclusion du bail.

Sur le plan juridique, les Défendeurs rappellent qu'en application du droit commun de la preuve, il appartient à SOCIETE1.) de rapporter la preuve du contrat sur lequel elle base sa demande, mais qu'il n'est pas clair avec quelle société SOCIETE1.) l'aurait conclu et que le contenu du contrat n'est pas rapporté non plus.

Quant aux échanges entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ils soulignent que celle-ci n'a pas de pouvoir pour engager SOCIETE3.) et que les conditions pour conclure à l'existence d'un mandat apparent ne sont pas données. En particulier, ils plaident qu'une croyance légitime en les pouvoirs de PERSONNE1.) fait défaut. Ils ajoutent que SOCIETE1.) est un professionnel de l'immobilier.

Quant à la commission convenue, les Défendeurs plaident que les prestations que SOCIETE1.) devait fournir ne sont pas déterminées. Ils contestent dans ce contexte qu'une commission de 15% ait été convenue pour la simple présentation d'un client potentiel ; selon eux, une commission de 31.709,15 EUR pour l'envoi d'un courriel et l'organisation d'une visite est excessive.

Les Défendeurs font valoir que le contrat liant les parties ne comporte pas de clause d'exclusivité au bénéfice de SOCIETE1.) et qu'il est constant qu'ils étaient en contact avec plusieurs agences. Ils plaident que c'est seulement l'agence qui permet la conclusion du contrat de bail qui peut prétendre à une commission, ce qui est en l'espèce l'agent SOCIETE7.).

Ils contestent toute obligation à leur charge d'informer SOCIETE1.) de l'intervention de l'agent SOCIETE7.) dans la conclusion du bail.

Par ailleurs, en s'appuyant sur la doctrine et la jurisprudence, ils estiment que pour pouvoir prétendre à une rémunération, l'agent immobilier doit prouver que son intervention a été essentielle dans la conclusion du bail.

Ils contestent enfin qu'une condamnation puisse être prononcée solidairement à leur encontre.

En dernier lieu, les Défendeurs contestent tout contact entre SOCIETE5.) et SOCIETE1.), alors que cela ne résulte pas de l'attestation testimoniale de PERSONNE2.).

A l'appui de leur demande reconventionnelle, ils font valoir que SOCIETE1.) a adressé une facture à trois sociétés distinctes pour un travail qu'elle n'a pas effectué, leur engendrant ainsi des tracas et des frais et honoraires d'avocat, c'est-à-dire des préjudices matériel et moral.

### **Motifs de la décision**

Dans la mesure où la recevabilité de l'assignation n'est pas autrement contestée et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'est pas donné, il y a lieu de retenir que la demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

#### 1. La demande de mise hors de cause de SOCIETE2.)

Une demande de mise hors cause tend à voir dire qu'un plaideur est étranger à un procès dans lequel il s'est trouvé engagé à tort ou qui ne le concerne plus.

Dans la mesure où une demande est dirigée à l'encontre de SOCIETE2.) avec laquelle SOCIETE1.) prétend avoir conclu un contrat d'entreprise, elle n'est pas étrangère au procès et n'est dès lors pas à mettre hors de cause.

Cette demande est partant à rejeter.

La question de l'existence d'un contrat d'entreprise entre parties relève du fond de l'affaire et est à trancher, le cas échéant, dans le cadre de l'analyse du bien-fondé de la demande de SOCIETE1.).

#### 2. La demande principale

SOCIETE1.) base sa demande sur l'exécution d'un contrat d'entreprise aux termes duquel il lui appartenait de présenter aux Défendeurs un locataire potentiel pour les surfaces de bureau dans le ALIAS1.), en contrepartie d'une commission d'agence d'un montant de 15% du loyer annuel HTVA. Elle invoque en particulier l'usage de la « paternité » qui serait applicable au contrat d'entreprise, suivant lequel elle aurait droit à sa commission, même si la mission était finalement menée à bien par un autre agent.

Les Défendeurs contestent que la preuve d'un contrat clairement délimité soit rapportée et qu'un principe de « paternité » soit applicable.

A défaut de formalisation du contrat par écrit, il appartient à SOCIETE1.) de rapporter la preuve de l'existence d'un contrat conclu entre parties ainsi que des modalités convenues, conformément aux dispositions des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil.

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».

SOCIETE1.) entend établir le contrat sur base de divers échanges de courriels (cf. pièces n°3, 4, 8, 9 et 10 de Maître Schirrer).

Aux termes d'un échange de courriels des 10 et 11 octobre 2022 ayant pour objet « ALIAS1.) », PERSONNE2.) (MAIL1.) a sollicité des informations quant aux surfaces disponibles dans le ALIAS1.) et quant à la possibilité de procéder à une visite avec des clients. PERSONNE1.) (MAIL2.) lui a confirmé qu'il pouvait visiter l'immeuble avec ses clients et lui a envoyé la fiche des surfaces restantes, dont notamment les surfaces disponibles en sous-location au rez-de-chaussée.

Le 18 octobre 2022, PERSONNE1.) a confirmé à PERSONNE2.), dans un échange de courriels ayant pour objet « Honoraires – SOCIETE4.) – ALIAS1.) Building », « que les honoraires sont de l'ordre de 15% du loyer annuel HTVA et à charge du bailleur ».

Le 6 mars 2023, PERSONNE3.) de SOCIETE3.) (MAIL3.) transfère un courriel interne de SOCIETE3.) à PERSONNE2.), indiquant le tarif pour les « 7 espaces de bureaux » pour lesquels SOCIETE5.) s'est montrée intéressée.

Le 15 mars 2023, PERSONNE2.) envoie les brochures et plans des espaces disponibles dans le ALIAS1.) à PERSONNE4.) de SOCIETE5.) (MAIL4.). En date du 21 mars 2023, ce dernier remercie PERSONNE2.) pour la visite du 20 mars 2023 et demande un certain nombre de renseignements quant aux surfaces disponibles à la location, dont également la disponibilité d'emplacements de parking.

Le même jour, PERSONNE2.) transfère les questions de SOCIETE5.) à PERSONNE3.) qui lui apporte les réponses aux questions posées encore le même jour.

Ces éléments factuels sont encore attestés par PERSONNE2.) dans une attestation testimoniale du 21 décembre 2023, respectivement du 24 avril 2025 (cf. pièces n°5 et 11 de Maître Schirrer).

Si l'existence d'un rapport contractuel ressort à suffisance des éléments versés en cause, les modalités et conditions du contrat, en particulier l'application d'un principe de « paternité » sur un potentiel locataire, ne ressortent toutefois pas desdits éléments.

SOCIETE1.) entend établir l'existence d'un usage de « *paternité* », applicable au contrat d'entreprise conclu, en s'appuyant sur une attestation testimoniale de PERSONNE2.) et sur trois contrats conclus par SOCIETE1.) qui prévoient de telles clauses (cf. pièce n°12 à 15 de Maître Schirrer).

Les Défendeurs contestent l'existence d'un tel usage et contestent qu'il soit applicable en l'espèce.

Face aux contestations des Défendeurs, le tribunal retient qu'en se basant sur les allégations de son employé et en invoquant trois contrats auxquels elle est partie, SOCIETE1.) ne rapporte pas, en l'absence d'une stipulation contractuelle expresse, la preuve de l'existence d'un usage de « *paternité* » applicable de manière générale en matière d'intermédiation immobilière ou du moins à toutes ses propres relations contractuelles d'intermédiation, ceci d'autant plus qu'il résulte des échanges entre parties que les conditions et modalités de la relation contractuelle étaient plutôt imposées par les Défendeurs.

Il est ensuite admis que l'agent immobilier ne peut prétendre à une rémunération qu'à la condition que son intervention soit réelle dans la conclusion des affaires, cette « *intervention réelle* » étant appréciée au cas par cas.

Le critère déterminant à prendre en considération est celui de savoir si l'opération aurait pu se réaliser sans l'intervention de l'agent immobilier.

En présence de différents intermédiaires, la Cour d'appel a rappelé que seul l'agent immobilier dont l'intervention a abouti à la conclusion de l'affaire peut prétendre à une rémunération tandis que les autres agences ne toucheront rien. Autrement dit, en l'absence d'exclusivité et en cas de pluralité d'intermédiaires, tel le cas en l'espèce, la commission n'est due qu'à l'intermédiaire qui a mené l'affaire à bonne fin et par les soins duquel l'opération a été conclue. Sous peine d'être privé de rémunération, l'intermédiaire immobilier doit avoir eu une intervention essentielle dans la réalisation de la mission qui lui avait été confiée, la charge de la preuve de cet élément pesant sur l'intermédiaire (cf. Cour d'appel, 26 avril 2018, n° 42248 du rôle et les références y citées).

En l'occurrence, il ne résulte d'aucun élément du dossier que SOCIETE1.) ait encore eu un contact avec SOCIETE5.) après l'échange précité du 21 mars 2023.

Il résulte au contraire des explications du locataire SOCIETE5.) même qu'elle n'a plus eu de contact avec SOCIETE1.) depuis le mois de mars 2023, qu'elle a réorienté dans un premier temps ses recherches vers une autre localisation et que les bureaux dans le ALIAS1.) lui ont été spontanément proposés une nouvelle fois au mois de juillet 2023 par l'agent SOCIETE7.), qui a effectué des visites avec SOCIETE5.) et représenté le bailleur pour la négociation finale du bail (cf. pièce n°7 de Maître Poos).

Ces explications ne sont pas contestées ou contredites par les éléments du dossier, de sorte qu'il n'est pas requis de procéder à l'audition de témoins, tel que demandé à titre subsidiaire par les Défendeurs.

SOCIETE1.) reste partant en défaut de démontrer que son intervention en mars 2023 a abouti à la conclusion du contrat de bail, alors qu'il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que c'est au contraire l'intervention de l'agent SOCIETE7.) à compter du mois de juillet 2023 qui s'est traduite par la conclusion du contrat de bail en date du 17 octobre 2023.

Quant aux développements subsidiaires de SOCIETE1.) relatives à un manquement à une obligation contractuelle de bonne foi dans le chef des Défendeurs, il convient de rappeler qu'il est constant en cause que SOCIETE1.) ne bénéficiait pas d'un mandat exclusif, de sorte que les Défendeurs ont pu, sans faillir à une obligation contractuelle de bonne foi, conclure le bail sur base de l'intermédiation d'un agent immobilier tiers.

Il s'ensuit que la demande de SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

### 3. La demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Les Défendeurs sollicitent, à titre reconventionnel, la condamnation de SOCIETE1.) à leur payer chacune 2.000.- EUR à titre de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

L'exercice des droits processuels, en intentant une action, en répondant à une telle action, en exerçant une voie de recours ou en utilisant une voie d'exécution, ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement – puisque l'exercice d'une action en justice est libre – mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (*cf.* Cour d'appel, 17 mars 1993, n° 14446 du rôle et Cour d'appel, 22 mars 1993, n° 14971 du rôle ; Cour d'appel, 20 mars 1991, Pas. 28, p. 150 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 9 février 2001, n° 25/2001).

Dans ce contexte, il convient aussi de rappeler que ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits – ou du moins ce que l'on considère comme tels – soient reconnus légitimes (*cf.* Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle).

En l'occurrence, il n'est pas établi que SOCIETE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, lorsqu'elle a introduit une assignation pour faire valoir les droits dont elle s'estimait créancière.

Par ailleurs, les préjudices dont se prévalent les Défendeurs ne sont pas étayés par des pièces.

Il convient dès lors de rejeter les demandes en indemnisation de SOCIETE2.) et de SOCIETE3.) pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 2.000.- EUR chacune, sur l'ensemble des moyens invoqués.

#### 4. La demande en indemnisation des frais d'avocat

SOCIETE3.) sollicite encore la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 5.500.- EUR HTVA à titre d'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés.

SOCIETE1.) s'oppose à cette demande pour être non-fondée.

Il est admis que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, conformément à l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais d'avocat engagés est reconnu en cas d'abus du droit d'agir en justice. Ainsi si l'action en justice n'avait pas lieu d'être engagée, celui qui a dû se défendre a droit au remboursement des frais d'avocat inutilement engagés. Il en va de même dès lors qu'une partie résiste de manière injustifiée à une demande en paiement intentée à son encontre. Il s'agit, alors, d'une responsabilité pour faute (cf. Cour d'appel, 6 janvier 2021, n° CAL-2019-01017 du rôle).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés, ce d'autant moins que, comme en l'espèce, les positions respectives des parties quant à la teneur de leur relation contractuelle sont source de discussions juridiques et doivent donc être fixées par décision judiciaire.

Dans ces conditions, l'existence d'une faute dans le chef de SOCIETE1.) n'étant pas établie et pas spécialement motivée, il convient de rejeter comme non-fondée la demande en indemnisation des frais d'avocat de SOCIETE3.).

#### 5. Les demandes accessoires

Chacune des parties sollicite une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de SOCIETE1.) est à rejeter.

Les demandes respectives de SOCIETE2.) et de SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à déclarer fondées à hauteur du montant de 1.500.- EUR, évalué *ex aequo et bono*, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement, alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

Conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, il convient de condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande ;

**rejette** la demande de la société anonyme SOCIETE2.) SA tendant à se voir être mise hors de cause ;

**dit** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA non fondée ;

**dit** les demandes reconventionnelles de la société anonyme SOCIETE2.) SA et de la société anonyme SOCIETE3.) (LUXEMBOURG) SA non fondées ;

**rejette** la demande de la société anonyme SOCIETE1.) SA en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE2.) SA une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA à payer à la société anonyme SOCIETE3.) (LUXEMBOURG) SA une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement ;

**condamne** la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance.