Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-04292
No. 2025TALREFO/00429
du 8 août 2025

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 8 août 2025, tenue par Nous Joe ZEIMETZ, Premier Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse originaire
partie défenderesse sur contredit ***comparant par Maître Naïma EL HANDOUZ, avocat, demeurant à Kopstal,***

E T

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

partie défenderesse originaire
partie demanderesse par contredit ***comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

Suite au contredit formé le 12 mai 2025 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement N° 2025TALORDP/00315 notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 29 avril 2025, les parties furent convoquées à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 16 juin 2025.

Après deux remises, l'affaire fut retenue à l'audience publique de vacation des référés du lundi matin, 4 août 2025, lors de laquelle Maître Naïma EL HANDOUZ et Maître Burak KIRAZ furent entendus en leurs moyens et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de vacation des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Faits et rétroactes

En date du 2 avril 2024, un compromis de vente relatif à un appartement (Lot 022) avec cave (Lot 006) sis à L-ADRESSE3.) a été signé par le vendeur PERSONNE1.), l'acquéreur *« PERSONNE2.) »* ainsi que l'agence la société SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »).

En date du 16 mai 2024, un compromis de vente relatif à un appartement (Lot 021) avec cave (Lot 005) sis à L-ADRESSE3.) a été signé par le vendeur PERSONNE1.), l'acquéreur *« PERSONNE3.) »* ainsi que l'agence la société SOCIETE1.).

Aux deux compromis de vente était insérée une clause suivant laquelle *« Les frais d'agence s'élèvent à 4 % du prix de vente, augmentée de la TVA 17 %, qui sont payables à l'acte notarié par la partie venderesse »*.

Au titre de sa requête du 20 avril 2025 en obtention d'une provision, la société SOCIETE1.) a sollicité le paiement du montant de 48.906.- euros à PERSONNE1.) au titre de frais d'agence réclamés à ce dernier suivant factures n^{os} NUMERO2.) et NUMERO3.) des 24 mai 2024 et 7 août 2024. La société SOCIETE1.) s'y est encore référée auxdits compromis de vente prévoyant des frais d'agence à son profit.

Par lettre du 12 mai 2025, PERSONNE1.) a formé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n°2025TALORDP/00315 lui enjoignant de payer la somme de 48.906.- euros avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement à la société SOCIETE1.).

Prétentions et moyens des parties

Au titre de son contredit, PERSONNE1.) conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la demande. Il invoque l'exception de litispendance en exposant que la société SOCIETE1.) aurait d'ores et déjà introduit une procédure de saisie-arrêt à son encontre aux fins d'obtenir le paiement de la facture n°NUMERO2.) du 24 mai 2024. A titre subsidiaire, il conclut au rejet de la demande de SOCIETE1.), en indiquant que PERSONNE4.) aurait été salarié de la société SOCIETE2.) SA (anciennement SOCIETE3.) SA). Dans le cadre de l'exécution de son contrat de travail, PERSONNE4.) aurait été chargé de procéder à la vente des deux appartements litigieux. Aucun contrat de mandat n'aurait été conclu ni signé entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) aux fins de procéder à la vente desdits appartements. Les annonces relatives à la mise en vente des appartements auraient été financées par la société SOCIETE2.) SA. Par ailleurs, les appels téléphoniques effectués dans le cadre de cette opération auraient été passés à partir des lignes téléphoniques de la société SOCIETE2.) SA. Par conséquent, la société SOCIETE1.) n'aurait été investie d'aucun mandat de vendre et ne pourrait ainsi prétendre à aucune rémunération ou commission à ce titre.

A l'audience, PERSONNE1.) réitère ses moyens développés dans sa lettre du 12 mai 2025 et précise avoir seulement donné une procuration pour la signature d'un acte notarié. Cette procuration ne saurait cependant être interprétée comme mandat de vendre. Il verse à titre de pièce un courriel émis le 2 juin 2024 par ses soins.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité du contredit. Elle conteste les moyens de PERSONNE1.) et demande le rejet du contredit. La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant total de 48.906.- euros avec les intérêts de retard à partir de la demande, sinon à partir du contredit. En outre, elle demande une indemnité de procédure à hauteur de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) sollicite le rejet de la pièce versée par le mandataire de PERSONNE1.) à l'audience des plaidoiries dans la mesure où cette pièce lui aurait été tardivement soumise.

La société SOCIETE1.) souligne qu'elle serait en droit de réclamer les frais d'agence à PERSONNE1.) au vu de la clause insérée dans les compromis de vente des 2 avril 2024 et 16 mai 2024. Ces compromis de vente auraient été signés à ces dates par la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) ainsi que par l'acquéreur du bien respectif. Etant créancière

de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) aurait ainsi émis les factures précitées. La créance réclamée serait liquide et exigible.

Motifs de la décision

Aux termes de l'article 262 du Nouveau Code de Procédure Civile, s'il a été formé précédemment, en un autre tribunal, une demande pour le même objet, ou si la contestation est connexe à une cause déjà pendante en un autre tribunal, le renvoi pourra être demandé et ordonné.

La jurisprudence énonce quatre conditions pour que les circonstances procédurales engendrant l'application de l'exception de litispendance soient réunies :

a) les deux demandes considérées doivent être absolument identiques, en ce qu'elles doivent présenter la triple identité de parties (y compris des qualités en lesquelles elles agissent), d'objet et de cause ;

b) les deux demandes considérées doivent être portées devant deux juridictions différentes ;

c) les deux juridictions saisies doivent être pareillement compétentes pour statuer sur la demande qui leur est soumise ;

d) les deux juridictions doivent être réellement saisies d'une demande.

(voir Thierry Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, édition 2012, n° 796).

Il échet de souligner que l'objet d'une procédure de saisie-arrêt, qui constitue une mesure conservatoire, est différent de celui d'une demande en obtention d'une provision, de sorte que le moyen tiré de l'exception de litispendance est à rejeter.

Lors de l'audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a demandé le rejet d'une pièce (courriel du 2 juin 2024) qui aurait été versée tardivement par la partie adverse lors de l'audience des plaidoiries.

Suivant l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, les parties doivent se faire connaître mutuellement en temps utile les moyens de fait sur lesquels elles fondent leurs prétentions, les éléments qu'elles produisent et les moyens de droit qu'elles invoquent afin que chacune soit à même d'organiser sa défense.

D'après l'article 282 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut écarter du débat les pièces qui n'ont pas été communiquées en temps utile.

Il n'est pas contesté que le mandataire de PERSONNE1.) a communiqué la pièce litigieuse lors de l'audience des plaidoiries en date du 4 août 2025.

En l'occurrence, le mandataire de la société SOCIETE1.) n'a pas bénéficié d'un temps suffisant pour consulter ladite pièce et pour se concerter avec sa mandante, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de rejet de la pièce versée par le mandataire de PERSONNE1.) lors de l'audience des plaidoiries.

La requête initiale est basée sur l'article 919 du Nouveau code de procédure civile, qui dispose que le juge peut accorder une provision au créancier dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Cette disposition rejoint celle qui figure à l'article 933 alinéa 2 du même code.

Dans le cadre d'un débat contradictoire, tel le cas en l'espèce en matière de contredit à ordonnance de référé-provision, le juge apprécie si les contestations produites par le défendeur sont sérieuses ou non.

La contestation sérieuse fait obstacle au pouvoir du juge des référés. Celle-ci existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est pas manifestement vain, dès lors autrement dit qu'il existe une incertitude, si faible soit elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond, s'il venait à en être saisi. En effet le juge des référés est le juge de l'évident et de l'incontestable.

La contestation sérieuse est partant celle que le juge ne peut pas rejeter sans hésitations en quelques mots.

Il est de jurisprudence constante en matière de référé-provision que la provision ne saurait être allouée qu'après que le juge des référés a préalablement vérifié si, en cas de contestation, la créance invoquée apparaît certaine quant à ses différents éléments, tels que sujets actif et passif de l'obligation, existence et montant de l'obligation (voir Cour d'appel, 22 octobre 1991, n° 13234 du rôle).

En principe, l'évidence du droit, son incontestabilité manifeste, la certitude absolue de son existence, sont le critère de l'absence de contestations sérieuses. Le défaut d'évidence provient le plus souvent d'une incertitude sur l'existence ou sur l'appréciation des faits, sur l'existence, la validité ou l'interprétation des actes, ou sur l'évaluation de leur portée.

Il ressort des pièces versées par la société SOCIETE1.) que l'acquéreur *« PERSONNE2.) »* n'a conclu un contrat de prêt qu'en date du 26 avril 2024 alors que la condition suspensive figurant au compromis de vente prévoyait uniquement un délai jusqu'au 19 avril 2024. L'acquéreur *« PERSONNE3.) »* a reçu à sa demande de prêt une réponse favorable d'une banque en date du 7 juin 2024, soit endéans le délai lui imparti par la condition suspensive insérée au compromis de vente.

Aux deux compromis de vente signés en date des 2 avril 2024 et 16 mai 2024 était insérée une clause suivant laquelle *« Les frais d'agence s'élèvent à 4 % du prix de vente, augmentée de la TVA 17 %, qui sont payables à l'acte notarié par la partie venderesse »*.

Il y a lieu de constater que le dossier ne contient pas d'éléments relatifs à la conclusion des actes notariés, qui auraient, le cas échéant, été signés suite auxdits compromis de vente.

Au vu de la teneur de la clause relative aux frais d'agence, il échet de retenir que l'exigibilité de la créance de la société SOCIETE1.) à l'égard de PERSONNE1.) dépend de la conclusion d'un acte notarié portant sur le bien vendu par le compromis de vente respectif.

La société SOCIETE1.) reste cependant en défaut d'établir la conclusion des actes notariés qui ont suivi les compromis de vente conclus en date des 2 avril 2024 et 16 mai 2024.

Au vu des développements qui précèdent, la créance réclamée par la société SOCIETE1.) à hauteur de 48.906.- euros à l'égard de PERSONNE1.) est sérieusement contestable, de sorte que le contredit est à déclarer fondé et l'ordonnance conditionnelle de paiement n°2025TALORDP/00315 est à déclarer nulle et non avenue.

La société SOCIETE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) n'établit pas l'iniquité requise aux termes de la disposition précitée, de sorte que la demande est à rejeter comme non fondée.

P A R C E S M O T I F S:

Nous Joe ZEIMETZ, Premier Juge au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement ;

recevons le contredit en la pure forme,

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

rejetons l'exception de litispendance soulevée par PERSONNE1.),

disons le contredit fondé,

partant, déclarons nulle et non avenue l'ordonnance conditionnelle de paiement n°2025TALORDP/00315,

rejetons la demande de la société SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution,

laissons les frais et dépens de l'instance à charge de la société SOCIETE1.) SARL.