

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00137

Numéro du rôle TAD-2022-00416

Audience publique du mardi, 14 octobre 2025.

Composition:

Malou THEIS,
Lexie BREUSKIN,
Anne MOUSEL,

Président,
1^{ier} Vice-Président,
Juge,

Cathérine ZEIMEN,

Greffière.

E N T R E

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 21 mars 2022 ;

ayant comparu par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS S.a.r.l., établie à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B255262, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, comparant actuellement par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, assisté de la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS S.a.r.l., établie à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B255262, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

E T

1) **PERSONNE1.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

2) **PERSONNE2.**), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Gilles PLOTTKE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 19 juillet 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 21 mars 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (désignée ci-après comme « SOCIETE1. ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège aux fins de :

- les parties assignées s'entendre condamner solidairement sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie demanderesse le montant de 28.793,70 euros, avec les intérêts compensatoires au taux légal à partir du 10 février 2022, date de la mise en demeure, jusqu'au jour qui précède le jugement à intervenir et avec les intérêts moratoires au sens des articles 14 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard à partir du jour du jugement à intervenir jusqu'à solde, sinon subsidiairement, avec les intérêts légaux à partir du 10 février 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à solde, sinon plus subsidiairement avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;
- dire que le taux d'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant la signification du jugement à intervenir ;
- condamner les parties assignées solidairement sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 2.500,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile, notamment en raison des frais et honoraires d'avocat incombant à la partie demanderesse, qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, en considération de l'attitude des parties assignées ;
- condamner les parties assignées solidairement sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat constitué pour la partie demanderesse, exerçant le ministère d'avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Faits constants

Il est constant en cause qu'en date du 12 août 2021 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé avec l'SOCIETE1.) un document intitulé « mandat exclusif de vente », concernant une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) et appartenant en indivision aux parties défenderesses.

D'après les termes du contrat, ledit « mandat » prenait effet au 13 août 2021 et était fait pour une durée de quatre mois.

Dans ce contrat, le prix de vente de la maison était fixé à 1.050.000 euros.

Il est constant en cause qu'en date du 18 octobre 2021, l'SOCIETE1.) avait trouvé des acquéreurs potentiels pour la maison et avait fait parvenir aux parties défenderesses un compromis de vente signé par ces derniers, qui disposaient par ailleurs d'un accord bancaire pour un emprunt correspondant à un prix s'élevant à 1.070.000 euros, donc supérieur au prix stipulé dans le « mandat ».

Par courrier du 19 novembre 2021, les parties défenderesses ont fait parvenir à l'SOCIETE1.) un courrier par lequel ils ont informé l'SOCIETE1.) que « nous résilions le mandat de vente conclu » [...] « avec effet immédiat en date du 19 novembre 2021 »

La demande, introduite dans les formes et délai prévus par la loi est recevable en la pure forme.

Demande en payement de l'SOCIETE1.)

En l'occurrence, les parties s'accordent pour qualifier le contrat les liant en contrat d'entreprise, avec obligation, pour l'SOCIETE1.), de chercher et de présenter un acquéreur potentiel pour la maison en question, pour un prix de 1.050.000 euros en contreparties d'une rémunération de 2,3 % + TVA sur le prix de vente, soit 28.793,70 euros.

Le fait que les parties défenderesses basent, de manière incohérente, leurs demandes reconventionnelles sur les articles 1991 du Code civil ayant trait au mandat, n'est pas de nature à anéantir le fait qu'elles concluent dans le sens que l'SOCIETE1.) n'aurait pas eu un pouvoir de représentation à leur égard, ce que cette dernière confirme par ailleurs.

Il est en effet de principe que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente. Pour qu'un tel mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du Code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire, la mission de l'agent immobilier est de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue un contrat d'entreprise.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers. Le mandat de son côté suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque

chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie. En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209; M. Thewes : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Dans le cas d'espèce, il découle du contrat signé le 12 août 2021 que les consorts PERSONNE3.) ont chargé (exclusivement) l'SOCIETE1.) de la vente de leur bien immobilier, pour le prix de 1.050.000 euros, sans toutefois lui conférer dans le contrat un pouvoir spécial aux fins de signer au nom et pour leur compte, au prix, charges et conditions convenus, un quelconque acte juridique.

Le Tribunal retient partant que le contrat existant entre les parties est effectivement à qualifier de contrat de louage.

A l'appui de sa demande, l'SOCIETE1.) fait valoir que, d'une part, elle-même aurait totalement rempli la mission lui incombant suivant les termes du mandat de vente, et que, d'autre part, les parties défenderesses auraient, sans raison valable et malgré mise en demeure du 10 février 2022, refusé de signer le compromis présenté.

Ce faisant, ils auraient violé leurs obligations découlant du « mandat de vente » du 12 août 2021, causé un dommage à l'SOCIETE1.) et engagé leur responsabilité contractuelle.

L'absence de réalisation finale de la vente ne serait pas imputable à l'SOCIETE1.), de sorte que l'agent immobilier aurait droit à l'entière rétribution prévue au contrat.

L'SOCIETE1.) réclame donc la commission prévue dans le contrat de 2,3 % + TVA sur le prix de vente, soit 28.793,70 euros et base sa demande sur les articles 1134 et 1142 du Code civil.

- Condition suspensive

Les parties défenderesses s'opposent à cette demande en invoquant l'existence d'une condition suspensive, d'après eux convenue verbalement lors de la signature du mandat de vente en date du 12 août 2021 et confirmée par écrit par PERSONNE4.), gérant de l'SOCIETE1.), en date du 28 août 2021.

La condition suspensive alléguée aurait consisté en l'obligation pour l'SOCIETE1.) de trouver une maison à louer pour PERSONNE1.), ses deux enfants et ses deux chiens, « condition préalable avant toute vente de la maison à ADRESSE3.)), dont l'agence immobilière aurait par la suite nié l'existence. PERSONNE4.) se serait pourtant formellement engagé par écrit pour « trouver un bien qui pourrait convenir ».

PERSONNE1.) aurait impérativement eu besoin d'une maison locative pour se reloger, raison pour laquelle elle n'aurait pas contracté de « mandat de vente » avec l'« Agence ALIAS1.) », qui lui aurait indiqué qu'elle « ne faisait pas dans la location », mais avec l'SOCIETE1.).

L'SOCIETE1.) aurait proposé, en date du 25 septembre 2021, la visite d'une maison à ADRESSE4.), ce qui démontrerait que PERSONNE4.) était conscient de la nécessité de trouver « une location avant même la vente de la maison ».

Cependant, cette proposition n'aurait nullement correspondu aux conditions locatives qui auraient été spécifiées par PERSONNE1.) : notamment la condition ayant trait au montant du loyer, qui devrait s'élever au maximum à 2.500 euros n'aurait pas été respectée, alors que le montant du loyer de la maison proposée se serait élevé à 2.750 euros.

En outre, le bien proposé se serait trouvé dans une catégorie « non demandée », alors qu'il se serait agi d'un « bien presque neuf et largement au-dessus de la qualité de la maison à ADRESSE3.) ».

PERSONNE4.) aurait ainsi laissé croire PERSONNE1.) qu'il trouverait un bien à louer, sans cependant avoir réellement l'intention de faire ce travail, et ce dans le seul but de vendre à tout prix la maison et d'empêcher ainsi, sans contrepartie, la commission convenue au contrat. Il aurait ainsi violé son obligation de coopérer loyalement et d'entreprendre tout son possible pour que l'opération puisse aboutir.

L'SOCIETE1.), qui affirme avoir proposé son aide à PERSONNE1.) dans la recherche d'une maison locative, conteste toutefois que le contrat signé entre parties en date du 12 août 2021 a été assorti d'une condition suspensive consistant pour l'agence de trouver un bien à louer par PERSONNE1.) avant la vente de la maison.

En l'occurrence, il est certes vrai que PERSONNE2.) a, après la signature du « mandat de vente », fait parvenir à l'agence immobilière un courriel au contenu suivant : « *Je vous contacte suite à votre recommandation et au bref échange le 26 août de Madame PERSONNE1.) avec Madame PERSONNE5.) qui lui a déclaré ne disposer d'aucune maison pour location à proposer. Il n'a pas non plus été procédé à la spécification du besoin locatif de Madame PERSONNE1.) afin d'engager des recherches pour trouver une maison qui puisse convenir : La brève conversation s'est terminée avec un « ne m'appellez pas, je vous contacterai si j'ai quelque chose, mais je n'ai rien. Je voudrais par ce courrier réaffirmer, comme il a été convenu oralement entre vous et madame PERSONNE1.) et en ma présence lors de votre venue à la maison pour la signature du contrat, que vous vous engageriez à trouver une maison à louer pour madame PERSONNE1.), sa famille et ses deux chiens, condition préalable à toute vente de la maison à ADRESSE3.).* », auquel PERSONNE4.) a répondu : « *Le marché de location est qch qui bouge très vite. Soyez rassuré que Mme PERSONNE5.) ne vous oubliera pas si va rentre un bien qui pourra convenir. De mon côté je vais faire également mon mieux pour trouver un bien qui pourra convenir.* » (sic)

S'il découle de cet échange que l'agence immobilière a accepté de rechercher un bien locatif pour PERSONNE1.), il n'en reste pas moins que cet échange ne saurait être considéré comme avenant au contrat signé entre parties en date du 12 août 2021, en vertu du principe du respect du parallélisme des formes.

En outre, PERSONNE1.) reste en défaut d'établir qu'elle a spécifié de quelconques « conditions locatives » que l'agence immobilière devait prendre en considération.

Le contrat du 12 avril 2021 ne contient aucune clause suspensive, de sorte qu'il lie les parties défenderesses et l'agence immobilière.

- « dépassement du mandat » par l'agence immobilière

Ensuite, les parties défenderesses reprochent à l'SOCIETE1.) d'avoir agi fautivement en ayant dépassé ses pouvoirs découlant du contrat pour avoir, sans l'accord préalable des parties défenderesses, négocié les conditions de la vente avec les acquéreurs potentiels, à savoir, le prix, la date de l'entrée en jouissance et le mode de paiement. Les parties demanderesses n'auraient pas non plus donné leur accord quant à la personne des acquéreurs, que PERSONNE4.) a incité à la signature du compromis de vente. Il aurait ainsi représenté les parties défenderesses pour passer un acte de vente au nom des parties défenderesses, ce à quoi il n'aurait pas été habilité.

PERSONNE4.) aurait ainsi forcé la main aux parties défenderesses, et notamment à PERSONNE1.), qui serait affectée de plusieurs maladies chroniques et aurait fait parvenir régulièrement des certificats médicaux à PERSONNE4.).

C'est à bon droit que l'SOCIETE1.) estime que cet argumentaire doit être réfuté. En proposant à ses clients un projet de compromis de vente signé par un acquéreur potentiel disposant des moyens financiers pour acquérir le bien, l'agence immobilière n'a fait que suffire aux obligations découlant du « mandat de vente » signé entre parties.

Concernant les conditions de la vente, arrêtées dans le compromis signé par les acquéreurs en date du 18 octobre 2021, il y a lieu de relever que l'SOCIETE1.) a fait parvenir, le 19 octobre 2019, ledit compromis par courriel à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en leur expliquant le détail et en les incitant à lui faire parvenir leurs remarques. Les parties défenderesses avaient donc bel et bien l'opportunité d'informer l'agence immobilière de leurs réclamations et souhaits de modifications éventuels, ce qu'elles ont omis de faire.

Ils n'établissent pas non plus qu'ils ont fait parvenir à l'SOCIETE1.) des certificats de maladie prouvant que PERSONNE1.) aurait été dans l'impossibilité de lire le compromis de vente et de formuler ses revendications y relatives.

Il est finalement assez étonnant que les consorts PERSONNE3.) reprochent à l'agence immobilière le fait que le prix proposé par les acquéreurs dépasse le prix de vente stipulé dans le « mandat de vente », alors que cette circonstance leur est favorable.

Il échet de constater que l'SOCIETE1.) a entièrement rempli les obligations lui incombant du contrat signé entre parties et que les consorts PERSONNE3.) étaient tenus d'honorer leur engagement, de contracter la vente de leur maison avec les acquéreurs présentés par l'agence immobilière et de payer la commission convenue à cette dernière.

La résiliation, parvenue à l'SOCIETE1.) par courrier du 19 novembre 2021, est donc à qualifier d'abusive.

De ce fait, l'agence immobilière a effectivement subi un dommage dans la mesure où elle ne touche pas de la part des vendeurs sa commission.

Elle a donc droit à être dédommée par l'acheteur, qui a commis une faute en ne signant pas le compromis de vente présenté, faute qui est directement à l'origine du dommage causé à l'agence (voir dans ce sens, Cour d'appel, 1ère chambre, arrêt du 2.7.2008, no. du rôle 32.706).

Sa demande est donc fondée en principe.

Pour ce qui est du quantum du dommage subi par l'agence, le tribunal apprécie souverainement en tenant compte des éléments de la cause.

Il ne fait pas de doute que si le compromis avait été signé, l'agence immobilière aurait touché de la part des vendeurs à titre de rémunération la somme de 2,3 % + TVA sur le prix de vente, soit 28.793,70 euros.

En vertu de l'alinéa 2 de l'article 1153 du Code civil, les intérêts moratoires sont dus sans que le créancier ne soit tenu d'établir un préjudice, l'existence de ce préjudice étant présumée de manière irréfutable.

Dans les conditions données, il échet de fixer à 28.793,70 euros les dommages et intérêts à allouer à l'SOCIETE1.), avec les intérêts au taux légal à partir du 10 février 2022, date de la mise en demeure.

La solidarité ne se présument point et aucune solidarité n'étant stipulée dans le contrat souscrit entre parties, il y a lieu de dire que PERSONNE1.) et PERSONNE6.) se sont engagés de manière conjointe.

Demande reconventionnelle

PERSONNE1.) et PERSONNE6.) demandent, au regard des éléments et pièces du dossier, la condamnation de l'SOCIETE1.) au paiement de 15.000 euros, par application des articles 1991 du Code civil, sinon de celles de l'article 1142 du même Code,

En premier lieu, il faut rappeler que faute de mandat conclu entre parties, l'article 1991 du Code civil ne s'applique pas en l'occurrence.

Ensuite, au vu de ce qui précède, aucune faute contractuelle n'a été constatée dans le chef de l'SOCIETE1.).

De même, les consorts PERSONNE3.) omettent de préciser, voire d'établir – en quoi consiste exactement le dommage qu'ils souhaitent voir réparer.

A cet égard et à toute fins utiles, il y a lieu de constater que dans le compromis présenté par l'SOCIETE1.) le 18 octobre 2021, l'entrée en jouissance pour les acquéreurs était prévue pour le 15 avril 2022, à savoir dans un délai de six mois, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait prétendre qu'un préjudice lui soit accru en raison du fait qu'à la date du 18 octobre 2021, l'SOCIETE1.) ne lui aurait pas encore présenté une maison pour se reloger.

PERSONNE6.) et PERSONNE1.) sont déboutés de leur demande reconventionnelle.

Au vu de l'issue du litige, ils sont également à débouter de leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Par contre, pour les mêmes motifs, PERSONNE1.) et PERSONNE6.) sont condamnés à payer à l'SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000 euros.

En application de l'article 238 du nouveau Code de procédure civile, les frais et dépens incombent à PERSONNE1.) et PERSONNE6.).

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la pure forme ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL fondée ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 28.793,70 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 10 février 2022, date de la mise en demeure, jusqu'à solde ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande reconventionnelle ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction pour Maître Denis WEINQUIN, avocat constitué, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.