

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00133

Numéros du rôle TAD-2022-01158 et TAD-2023-00042

Audience publique du mardi, 14 octobre 2025.

Composition:

Malou THEIS, Lexie BREUSKIN, Gilles PETRY,	Président, 1 ^{er} Vice-Président, Vice-Président,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

I.
(TAD-2022-01158)
E N T R E

la **SOCIETE1.) s.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée 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 27 juillet 2022 ;

comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Radu Alain DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

E T

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

II.
(TAD-2023-00042)
E N T R E

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, en remplacement de Cathérine NILLES, de Luxembourg du 20 décembre 2022 ;

comparant par **Maître Michael WOLFSTELLER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

E T

Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-1917 Luxembourg, 13, Breedewee ;

partie défenderesse aux fins du crédit exploit KURDYBAN ;

ne comparant pas.

LE TRIBUNAL

Procédure

Vu l'ordonnance du 30 mai 2023 suivant laquelle la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2022-01158 et TAD-2023-00042 a été ordonnée et l'affaire a été soumise à la mise en état ordinaire.

Vu l'article 194, alinéa 3, du nouveau Code de procédure civile.

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Daniel CRAVATTE notifiées le 28 octobre 2024.

Vu les conclusions récapitulatives de Maître Michael WOLFSTELLER notifiées le 17 septembre 2024.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 22 novembre 2024.

Faits constants

Suivant une convention intitulée « *Contrat de mandat exclusif* » signée les 19, 21 et 23 juillet 2021 entre la SOCIETE1.) s.à.r.l., d'une part, et PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'autre part, ces derniers « (...) *donnent mandat exclusif à la SOCIETE1.) représentée par son gérant M. PERSONNE4.) de vendre en leur nom et pour leur compte l'objet immobilier (appartement) sis à ADRESSE3.), L-ADRESSE4.), pour un prix de 850000.-EUR (huit cent cinquante mille euros). (...)* ».

Au titre de la commission de la SOCIETE1.) s.à.r.l., cette convention dispose notamment : « (...) *Les vendeurs s'engagent solidairement et indivisiblement à payer à la société SOCIETE1.) S.à r.l. une commission de 2,5% + TVA sur le prix de vente réalisé au plus tard au jour de la signature du compromis de vente sinon au plus tard le jour de l'acte notarié. (...)* ».

Quant à une résiliation il est convenu ce qui suit : « (...) *En cas de résiliation anticipée et/ou en cas de résiliation pour faute ou pour toutes autres raisons indépendantes de la volonté du mandataire, le mandant s'engage/les mandants s'engagent à payer une indemnité forfaitaire de 100 % de la commission prévue à l'article 2 du présent contrat. (...)* ».

Par courrier du 14 février 2022 adressé à PERSONNE1.), le mandataire de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. donne sommation à cette dernière de contresigner un compromis de vente au prix de vente de 680.000 euros pour au plus tard le 25 février 2022.

Par courrier du 24 février 2022, Maître Pierre REUTER, chargé de la défense des intérêts de PERSONNE1.), y répond notamment en écrivant « *Je vous sou mets en annexe un projet modifié qui pourrait être signé par ma mandante.* ».

Le 2 mars 2022, le mandataire de la SOCIETE1.) s.à.r.l. répond à Maître Pierre REUTER qu'« (...) *il n'est pas question de changer un mot du compromis de vente. (...)* ».

Il ressort d'un courriel du 4 avril 2022 du mandataire de la SOCIETE1.) s.à.r.l. à Maître Pierre REUTER que le compromis de vente a été amendé.

Par courriel du 11 avril 2022 et par courrier du 24 avril 2022, le mandataire de la SOCIETE1.) s.à.r.l. relance Maître Pierre REUTER.

Par courrier du 3 mai 2022 adressé à PERSONNE1.), le mandataire de la société SOCIETE1.) s.à.r.l. résilie le mandat de vente exclusif du 19 juillet 2021 aux torts exclusifs de PERSONNE1.).

Il ressort d'un courrier du 6 mai 2022 que Maître Pierre REUTER transmet à PERSONNE1.) « *deux originaux de la transaction* » pour signer et lui retourner.

Par courrier du 12 mai 2022, Maître Pierre REUTER transmet au mandataire de la SOCIETE1.) s.à.r.l. l'original du compromis de vente signé par PERSONNE1.).

Prétentions et moyens

Par exploit d'huissier de justice du 27 juillet 2022, la SOCIETE1.) s.à.r.l. fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile. Suivant ses conclusions récapitulatives notifiées le 28 octobre 2024, elle demande :

- de constater la résiliation du mandat de vente conclu entre parties en date du 19 juillet 2021 aux torts exclusifs de PERSONNE1.), sinon de déclarer le mandat résilié aux torts exclusifs de cette dernière,

- à titre principal,

- de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 19.890 euros au titre de l'indemnité prévue en cas de défaillance dans l'exécution du « compromis », sinon au titre de la perte d'une chance d'avoir conclu la vente et obtenu le paiement de sa commission, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour « de la présente » jusqu'à solde,
- d'ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière,

- de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens, sinon d'instituer un partage largement favorable à la SOCIETE1.) s.à.r.l., avec distraction au profit de Maître « Radu DUTA » qui le demande en affirmant en avoir fait l'avance,
 - de condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- à titre subsidiaire,
- de condamner Maître Pierre REUTER à lui payer le montant de 19.890 euros au titre de l'indemnité prévue en cas de défaillance dans l'exécution du « compromis », sinon au titre de la perte de chance d'avoir conclu la vente et obtenu le paiement de sa commission, avec les intérêts tels que de droit à partir du jour « de la présente » jusqu'à solde,
 - d'ordonner la capitalisation des intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

Le tribunal relève d'ores et déjà que contrairement à l'annonce à la page 6, alinéa 7, des conclusions récapitulatives de la SOCIETE1.) s.à.r.l., aucune offre de preuve ne figure au dispositif de ses conclusions.

La SOCIETE1.) s.à.r.l. conclut qu'une première offre d'achat (au prix de 680.000 euros) n'a pas recueilli l'accord de PERSONNE1.) alors même que les acquéreurs disposaient de l'accord de financement et que le prix offert et accepté par les autres coïndivisaires est conforme à l'expertise immobilière réalisée. PERSONNE1.) aurait aussi refusé une seconde offre aux mêmes conditions d'autres acquéreurs. Ainsi, elle aurait violé les obligations mises à sa charge aux termes du contrat de mandat et notamment l'obligation d'exécution de bonne foi. La loyauté contractuelle interdirait au mandant de rendre plus difficile ou impossible l'accomplissement de la prestation de son partenaire. La violation de l'exécution de bonne foi du contrat déclencherait la mise en œuvre de la clause pénale définie au contrat. En cas d'inapplication de la clause pénale, la société SOCIETE1.) s.à.r.l. réclame l'indemnisation d'une perte de chance d'avoir conclu la vente et d'obtenir la commission ; chance évaluée à 100%.

Quant à la demande subsidiaire dirigée contre Maître Pierre REUTER, la SOCIETE1.) s.à.r.l. conclut que l'obligation d'informer le client de manière diligente et transparente est cruciale pour les avocats, et que le manquement à cette obligation peut engager leur responsabilité si cela entraîne un préjudice pour le client.

PERSONNE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme. Elle qualifie la convention des parties comme mandat de vente exclusif et prend de soin de préciser que le prix de vente retenu dans ledit mandat était de 850.000 euros. Le compromis de vente proposé par la SOCIETE1.) s.à.r.l. aurait prévu une solidarité entre les trois vendeurs pour le paiement de la clause pénale ce qui ne lui aurait pas convenu. Suite à la mise en demeure du 14 février 2022, elle aurait donc consulté Maître Pierre REUTER et ce dernier aurait omis de lui transmettre la version modifiée du compromis de vente dans un premier temps ; les délais pour signer tant le compromis que l'acte notarié, repris sur cette version du compromis, auraient déjà expirés avant même qu'elle l'ait reçu de Maître Pierre REUTER. Elle conteste toute faute contractuelle ou délictuelle dans son chef. La SOCIETE1.) s.à.r.l. aurait disposé d'un pouvoir de représenter les mandants lors de la conclusion du compromis de vente et ce notamment en signant ledit compromis pour leur compte. Elle invoque l'*adage nemo auditur propriam turpitudinem allegans*.

Par exploit d'huissier de justice du 20 décembre 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation (en intervention) à Maître Pierre REUTER à comparaître devant le tribunal d'arrondissement

de Diekirch, siégeant en matière civile. Suivant ses conclusions récapitulatives notifiées le 17 septembre 2024, elle demande

- principalement,

- de dire non fondées les demandes de la SOCIETE1.) s.à.r.l.,
- et, sur reconvention, de condamner cette dernière à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros,

- subsidiairement,

- de dire que Pierre REUTER a engagé sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle,
- de le condamner à la tenir quitte et indemne de toutes condamnations en principal, intérêts et frais qui pourraient intervenir contre elle,
- de le condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros et au paiement des frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) estime que suite à la réception du compromis modifié le 4 avril 2022, il aurait appartenu à Maître Pierre REUTER de lui transmettre ce contrat afin qu'elle puisse le signer. En ne le faisant pas, son avocat aurait violé une obligation de résultat. Une cause exonératoire revêtant les caractéristiques de la force majeure ne serait pas établie. Subsidiairement, Maître Pierre REUTER serait fautif en ne transmettant pas à temps le document en cause en violant une obligation de moyens. En cas de condamnation, le préjudice de PERSONNE1.) serait en relation causale avec le manquement contractuel de Maître Pierre REUTER.

Appréciation

Maître Pierre REUTER n'a pas comparu. Comme l'assignation du 20 décembre 2022 a été signifiée à personne à Maître Pierre REUTER, le tribunal statue par jugement réputé contradictoire à son encontre.

Recevabilité

Les assignations ont été introduites selon la forme prévue par la loi, de sorte qu'elles sont recevables en la pure forme.

Le tribunal constate que la SOCIETE1.) s.à.r.l. formule, dans ses conclusions, une demande en indemnisation contre Maître Pierre REUTER qui a été mis en intervention par PERSONNE1.).

Le juge doit en toutes circonstances faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.

Maître Pierre REUTER n'a pas comparu, de sorte qu'il n'a connaissance que de la demande dirigée à son encontre par PERSONNE1.) par voie d'assignation, demande consistant à tenir quitte et indemne cette dernière en cas de condamnation de PERSONNE1.).

Le tribunal ne saurait donc statuer sur la demande incidente formulée par la société SOCIETE1.) s.à.r.l. contre Maître Pierre REUTER sans violer le principe du contradictoire et les droits de la défense de ce dernier. Cette demande est donc irrecevable.

Bien-fondé

Si, par exemple, à la page 4, dernier alinéa, de ses conclusions récapitulatives notifiées le 28 octobre 2024, la SOCIETE1.) s.à.r.l. conclut elle-même sur base d'un contrat de mandat, elle conteste à la page 8, alinéa 8, du même corps de conclusions qu'il s'agisse d'un mandat. En

tout état de cause, pour elle, une supposée faculté confiée à la SOCIETE1.) s.à.r.l. de passer acte pour le compte des parties ne constituerait tout au plus qu'une commodité à leur profit ; elle ne dispenserait pas le mandataire de l'exécution de ses obligations.

PERSONNE1.) conclut à un mandat de vente.

En application de l'article 1984, alinéa 1^{er}, du Code civil, le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom.

Le mandat 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 au louage 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 (représentation). Dès que ces caractéristiques n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie. (*Cour d'appel, 14.7.2004, Pas. 33, p. 27*).

Le tribunal constate que par le contrat de l'espèce les consorts PERSONNE5.) « (...) *donnent mandat exclusif à la SOCIETE1.) représentée par son gérant M. PERSONNE4.) de vendre en leur nom et pour leur compte l'objet immobilier (appartement) sis à ADRESSE3.), L-ADRESSE4.), pour un prix de 850000.- EUR (huit cent cinquante mille euros). (...)* ».

Le mandat de vendre doit être exprès et le contrat conclu entre parties ne confère pas à l'agent immobilier, en l'absence de stipulation expresse, le mandat de vendre l'immeuble (*Cour d'appel, 2.2.2006, Pas. 33, p. 194*).

En effet, en application de l'article 1988, alinéa 2, du Code civil, s'il s'agit d'aliéner, le mandat doit être exprès.

En l'espèce, les consorts PERSONNE5.) ont conféré à la SOCIETE1.) s.à.r.l. le pouvoir « (...) *de vendre en leur nom et pour leur compte l'objet immobilier (appartement) (...)* ».

Selon les termes du contrat conclu entre parties, la SOCIETE1.) s.à.r.l. avait donc reçu le pouvoir de représenter les consorts PERSONNE5.) lors d'un acte de vente au prix de 850.000 euros et donc de traiter directement avec des tiers.

La SOCIETE1.) s.à.r.l. et PERSONNE1.) (notamment) avaient donc conclu un contrat de mandat.

Quant à la durée du mandat exclusif il ressort de la convention des parties ce qui suit : « (...) *Le présent mandat est irrévocable et valable pour une période de 6 mois à partir de ce jour. Sauf dénonciation par lettre recommandée de la part de l'une des parties au moins 30 jours avant l'expiration du prédit contrat, le présent mandat exclusif continuera ses effets pour des périodes successives de même durée par tacite reconduction. (...)* ».

Il n'est pas remis en cause que, suite à l'expiration du délai de 6 mois, le mécanisme de la tacite reconduction a produit pleinement ses effets.

La société SOCIETE1.) s.à.r.l. a cependant résilié le mandat par courrier du 3 mai 2022 au motif qu'en raison d'un prétendu défaut de collaboration loyale et de bonne foi dans le chef de

PERSONNE1.), celle-ci mettrait la SOCIETE1.) s.à.r.l. dans l'impossibilité de remplir la mission lui confiée.

L'agent immobilier en vendant un immeuble à un prix inférieur à celui fixé par la mandante outrepassa ses pouvoirs (*T.A.L., 17.6.1987, n° 344/87, n° 33290 du rôle, n° Judoc 98710871*).

Conformément aux conclusions de la SOCIETE1.) s.à.r.l., il était donc prudent dans son chef de ne pas signer en représentation des consorts PERSONNE5.) une promesse de vente ou une vente en exécution du mandat alors que les actes que peut passer le mandataire dépendent des termes du mandat, ce dernier ayant fixé un prix de 850.000 euros et non de 680.000 euros.

Cependant, afin de pouvoir engager la responsabilité de PERSONNE1.) et la condamner au paiement du montant de la clause pénale conventionnelle ou à des dommages et intérêts calculés sur base de la perte d'une chance de toucher une commission, la preuve d'une faute de sa part issue de la violation d'une obligation en tant que mandante est requise.

Il est vrai que le mandant doit fournir au mandataire les moyens nécessaires afin d'exécuter sa mission.

Or, en l'espèce, il laisse d'être établi que PERSONNE1.) ait empêché l'exécution du mandat conféré à la SOCIETE1.) s.à.r.l. consistant en la vente de l'appartement en indivision sis à ADRESSE4.) au prix de 850.000 euros.

Parmi les éléments du débat, le juge peut prendre en considération même les faits que les parties n'auraient pas spécialement invoqués au soutien de leurs prétentions.

Le tribunal constate à ce sujet que déjà dans son courrier du 24 février 2022, Maître Pierre REUTER, en sa qualité de conseil de PERSONNE1.), a, entre autres, critiqué la sommation du 14 février 2022 du mandataire de la SOCIETE1.) s.à.r.l. dans les termes suivants : « *Maintenant l'agent tente par tous les moyens d'imposer des acheteurs qui n'offrent qu'un prix de 680.000 €, soit 170.000 € de moins de ce qui a été annoncé par l'agent !* ».

Le fait de ne pas avoir signé et donc conclu un ou des compromis de vente à un prix largement inférieur à celui fixé dans le mandat ne constitue pas une faute dans l'exécution du contrat de l'espèce qui constitue un véritable mandat de vendre, et ce indépendamment de la valeur de l'immeuble en cause découlant de l'expertise immobilière versée par la SOCIETE1.) s.à.r.l.

En effet, il échet de rappeler que la responsabilité de PERSONNE1.) est recherchée sur base du mandat de juillet 2021 prévoyant une vente au prix de 850.000 euros, tel que souligné par PERSONNE1.), et non sur un contrat d'entreprise ayant limité la mission de la SOCIETE1.) s.à.r.l. à l'accomplissement d'actes matériels, tels la publicité et/ou la promotion de la vente de l'immeuble en cause. PERSONNE1.) était libre de refuser ou de différer une vente ou d'ajuster les conditions et clauses d'une vente lui proposée à des conditions largement moins avantageuses qu'au mandat qu'elle avait donné elle-même. Une violation de l'obligation d'exécution de bonne foi du contrat de mandat n'est donc pas avérée en l'espèce.

La demande en indemnisation de la SOCIETE1.) s.à.r.l. dirigée contre PERSONNE1.) est donc à déclarer non fondée.

Au vu de l'issue de la demande de la SOCIETE1.) s.à.r.l. contre PERSONNE1.), la demande de cette dernière dirigée contre Maître Pierre REUTER est non fondée alors qu'aucun préjudice n'est établi dans le chef de PERSONNE1.).

Par conséquent, le tribunal dit non fondée la demande formulée par PERSONNE1.) contre Maître Pierre REUTER.

Au vu de l'issue du litige, la SOCIETE1.) s.à.r.l. est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et doit supporter les frais et dépens de l'instance. Le tribunal ne saurait ordonner la distraction des frais et dépens de l'instance au profit de Maître Radu DUTA alors qu'il n'est pas l'avocat constitué de la SOCIETE1.) s.à.r.l.

Comme il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer, il convient de lui allouer le montant de 1.250 euros sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile et la SOCIETE1.) s.à.r.l. est à condamner à lui payer cette somme.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre Maître Pierre REUTER.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement à l'égard de la SOCIETE1.) s.à.r.l. et de PERSONNE1.) et par jugement réputé contradictoire à l'encontre de Maître Pierre REUTER ;

reçoit les assignations en la pure forme ;

dit irrecevable la demande en indemnisation dirigée par la SOCIETE1.) s.à.r.l. contre Maître Pierre REUTER ;

dit non fondée la demande en indemnisation de la SOCIETE1.) s.à.r.l. dirigée contre PERSONNE1.) ;

dit non fondée la demande formulée par PERSONNE1.) contre Maître Pierre REUTER ;

déboute la SOCIETE1.) s.à.r.l. de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre Maître Pierre REUTER ;

condamne la SOCIETE1.) s.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.250 euros ;

met les frais et dépens de l'instance à charge de la SOCIETE1.) s.à.r.l.