

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2023TALCH01 / 00237**

Audience publique du mardi quatre juillet deux mille vingt-trois

### **Numéro TAL-2022-03926 du rôle**

#### **Composition :**

Malou THEIS, premier juge-président,  
Séverine LETTNER, premier juge,  
Elodie DA COSTA, juge délégué,  
Luc WEBER, greffier.

#### **E n t r e**

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration 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 Luana COGNONI d'Esch-sur-Alzette du DATE1.),

comparaissant par Maître Régis SANTINI, avocat à Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**e t**

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit.

comparaissant par Maître Sabine DELHAYE, avocat à Cour, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal :

### I. Indications de procédure :

Par exploit d'huissier, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-dessous la société SOCIETE1.)) à fait donner assignation à PERSONNE1.) aux fins de la voir condamner au paiement de la somme de 19.269,90 euros avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande, taux d'intérêt majoré de trois points à partir du 3<sup>ième</sup> mois qui suit la signification du jugement à intervenir.

Elle demande en outre à voir condamner PERSONNE1.) à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, le tout assorti de l'exécution provisoire.

A l'audience publique du 6 juin 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Emmanuel VANNINI, avocat, en remplacement de Maître Régis SANTINI, avocat constitué, a conclu pour SOCIETE1.) SA.

Maître Sabine DELHAYE, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

### II. Faits constants :

Il résulte des pièces au dossier que suivant le contrat conclu entre parties le DATE2.) intitulé « ALIAS1.) » signé entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) a chargé la société SOCIETE1.) de la vente d'un appartement « Lot NUMERO2.) et emplacement NUMERO3.) » sis à L-ADRESSE2.).

Suivant compromis de vente du DATE2.), rédigé par la société SOCIETE1.), représentée par PERSONNE2.), entre la société « SOCIETE2.) Sàrl » et PERSONNE1.), la société « SOCIETE2.) Sàrl » s'est engagée à vendre à PERSONNE1.) une maison avec jardin sis à L-ADRESSE3.).

### III. Moyens et prétentions des parties :

La société SOCIETE1.) explique qu'PERSONNE1.) l'aurait chargée de la vente de son appartement sis à L-ADRESSE2.). Un mandat de vente exclusif aurait été conclu pour une durée de 12 mois.

Elle explique que malgré que la mission aurait dû débiter dès la signature du mandat de vente, soit le DATE2.), PERSONNE1.) aurait refusé une entrevue dans l'appartement.

L'entrevue aurait eu pour but de réaliser des photos en vue de la mise en ligne de la vente sur une plateforme, pourtant PERSONNE1.) aurait indiqué à la société SOCIETE1.) qu'une entrevue ne saurait être fixée avant avril 2022.

La société SOCIETE1.) fait valoir, qu'en agissant de la sorte PERSONNE1.) l'aurait empêché d'exécuter le mandat qu'elle lui aurait pourtant confié.

Elle explique qu'au vu de l'attitude d'PERSONNE1.), son mandataire aurait adressé un courrier à PERSONNE1.) en date du DATE3.). Elle explique encore que, compte tenu du fait que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été en mesure d'effectuer sa mission pendant 12 mois, elle aurait sollicité la signature d'un avenant au mandat de vente exclusif du DATE2.), afin de prolonger la validité d'une durée de six mois supplémentaires, et ce afin de respecter l'économie et la volonté initiale des parties.

PERSONNE1.) aurait refusé de signer un tel avenant, de sorte que la durée du mandat de vente aurait été réduite de moitié.

Au vu du manquement aux obligations contractuelles par PERSONNE1.) en ce qu'elle aurait empêché la société SOCIETE1.) d'exercer son mandat et partant la passation d'un acte de vente et la perception de la commission d'agence en faveur de la société SOCIETE1.) S.A., il y aurait lieu de retenir que le mandat de vente aurait été résolu, sinon résilié exclusivement du fait de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) explique qu'elle aurait signé un contrat d'option vente exclusive avec la société SOCIETE1.) pour son appartement, sous la condition expresse que : *« la présente option ne sera valable que sur condition que la vente entre la société SOCIETE2.) SARL et la dame SOCIETE3.), sis ADRESSE4.) aboutisse »*

Elle explique encore que l'option vente serait renouvelée automatiquement si aucune des parties ne résiliait le contrat par courrier recommandé 15 jours avant le DATE2.).

Elle développe qu'en date du DATE2.), simultanément avec l'option de vente, le compromis de vente aurait été signé entre elle et la société SOCIETE2.) S.à.r.l.

Dès la signature de ces deux contrats, elle aurait prévenu les vendeurs, représenté par la même personne pour les deux sociétés à savoir PERSONNE3.) gérant de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) S.à.r.l. que l'appartement ne serait pas de suite disponible aux visites, motif pris que la maison se trouvait dans un état nécessitant de nombreuses réparations.

Elle explique que néanmoins, fin novembre 2021 l'acte de vente de la maison aurait été passé par devant le notaire Jacques KESSLER.

Elle explique encore que le premier contact de l'agence immobilière dans la perspective de la mise en vente de son appartement aurait été un message texte du DATE4.).

La réponse au message aurait été claire en ce qu'elle aurait indiqué ne pas désirer mettre en vente son appartement avant le début avril 2022, sans pour autant mettre un terme à l'option vente.

Elle aurait suite à ce message reçu en date du DATE3.) un courrier recommandé du mandataire de la société SOCIETE1.), qui lui aurait imposé de prendre contact endéans les 5 jours en vue d'une entrevue.

La société SOCIETE1.) aurait adressé un nouveau message texte en date du DATE5.).

Elle explique qu'elle aurait nécessité d'un délai avant la mise en vente de son bien alors qu'elle aurait dû effectuer d'importants travaux notamment le raccordement au gaz et l'eau potable, travaux qui auraient été finalisés en avril 2022.

Elle estime que la société SOCIETE1.) ne saurait faire valoir qu'elle aurait été lésée depuis la signature du contrat, alors qu'un premier contact ne serait intervenu qu'en DATE6.), soit 3 mois après la signature du compromis de vente.

Elle fait valoir que par échanges de courriers des 8 et 14 mars, les mandataires de parties auraient essayé de trouver un accord en vain, alors que la société SOCIETE1.) aurait uniquement souhaité signer un avenant au contrat d'DATE7.), avenant qui aurait été inutile puisque le contrat aurait été en cours et renouvelable à l'échéance.

La société SOCIETE1.) aurait souhaité mettre un terme au contrat en y ajoutant des conditions unilatéralement, empêchant ainsi la poursuite paisible du contrat, de sorte que la rupture fautive se retrouverait dans le chef de la société SOCIETE1.).

En tout état de cause, elle conteste tout préjudice dans le chef de la société SOCIETE1.), qui aurait disposé d'une longue période, pour remplir cette mission.

A titre reconventionnel, PERSONNE1.) formule une demande en dommage et intérêts, basée sur la responsabilité de l'agent immobilier, qui aurait failli à son obligation d'assistance, d'information et de conseil.

La société SOCIETE1.) explique qu'elle aurait simplement souhaité accomplir le mandat de vente et/ou de louage de services.

Ce serait PERSONNE1.) qui se serait ensuite obstinée, mettant ainsi la société SOCIETE1.) dans l'impossibilité de commencer l'exécution du mandat et/ou contrat de louage de services à la date convenue.

Ce serait dès lors à juste titre que la société SOCIETE1.) aurait résilié ce mandat de vente et/ou contrat de louage de services.

Elle estime qu'en tout état de cause les développements d'PERSONNE1.) n'apporteraient pas de réponse juridique aux prétentions de la société SOCIETE1.) de sorte que sa demande en condamnation d'PERSONNE1.) serait à déclarer fondée et la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) serait à rejeter.

PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) resterait en défaut de justifier la rupture unilatérale et intempestive du contrat de mandat pour une prétendue exception d'impossibilité d'exécution alors que le délai prévu dans le contrat de mandat n'aurait pas été expiré.

Également, la société SOCIETE1.) ne saurait reprocher à PERSONNE1.) d'avoir refusé l'offre de signer un avenant au contrat de mandat initial, que ce faisant la société SOCIETE1.) n'aurait pas souhaité se conformer au principe de simultanéité dans l'exécution de ses obligations, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir de l'exception d'inexécution, motif pris que l'inexécution qu'elle invoquerait n'aurait pas encore été certaine quant à son existence ni exigible. Cette exception d'inexécution ne saurait être fondée sur le simple « risque » d'être confronté à une défaillance future.

#### IV. Appréciation :

Conformément à l'article 58 du nouveau code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du code civil prévoit que « *celui 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* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs moyens et prétentions.

Le juge doit répondre aux moyens invoqués dans les motifs des conclusions et aux demandes qu'elles contiennent. Il est encore valablement saisi par les demandes contenues aux motifs de l'assignation (cf. Cour d'appel DATE8.), n° NUMERO4.) ; TAL DATE9.), n° NUMERO5.)). Ainsi, le tribunal doit prendre en considération non seulement les demandes figurant au dispositif de l'assignation, mais également celles résultant des motifs (cf. TAL DATE10.), n° NUMERO6.)).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) demande à ce que PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer le montant de 19.269,90 euros à titre de commission d'agence stipulée au contrat du DATE2.).

Elle reproche à PERSONNE1.) un manquement contractuel, notamment de l'avoir empêchée dans l'exercice de sa mission et partant la passation d'un acte de vente et la perception de la commission d'agence, et estime en ce sens que le mandat de vente doit être résolu sinon, résilié du fait de PERSONNE1.), sinon de sa négligence.

Le tribunal constate que la société SOCIETE1.), d'une part, reproche à PERSONNE1.) en quelque sorte un manque à gagner et, d'autre part, sollicite la résiliation du mandat de vente aux torts de PERSONNE1.).

Pourtant, la société SOCIETE1.) ne formule pas expressément dans le cadre de son dispositif une demande en résiliation du mandat de vente.

Au contraire, dans le cadre de ses précédents écrits, la société SOCIETE1.) précise que ce serait « *à bon droit que la concluante a résilié ce mandat de vente*

– et/ou/ contrat de louage de services- dont le commencement d'exécution était empêché par la partie SOCIETE3.) ».

Dès lors, la société SOCIETE1.) admet être à l'origine de la résiliation du contrat de vente suite à l'attitude prétendument fautive de PERSONNE1.)

Dès lors, le tribunal retient que le contrat conclu entre parties le DATE2.) intitulé « ALIAS1.) », a été résilié unilatéralement par la société anonyme SOCIETE1.) S.A.

Les parties s'opposent dès lors uniquement quant à la question de savoir si le contrat « ALIAS1.) », du DATE2.) a été résilié pour de justes motifs, causant ainsi de manière injustifiée un manque à gagner à la société SOCIETE1.), de sorte qu'il y a lieu de se prononcer sur le bien fondée de la prétendue résiliation opérée par SOCIETE1.) après avoir défini la nature juridique des relations contractuelles.

#### A) Quant à la qualification du contrat

En l'espèce, il résulte des écrits de la société SOCIETE1.), qu'elle ne qualifie pas expressément le contrat conclu entre parties le DATE2.) intitulé « ALIAS1.) », en ce qu'elle indique elle-même avoir été dans l'impossibilité de commencer l'exécution du mandat et/ou le contrat de louage de services à la date convenue.

PERSONNE1.) ne prends pas expressément position.

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du nouveau code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

En effet, ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant. La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention (cf. CA, 12 avril 1978, n° 4136, 4217 et 4218 ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123 ; TAL, 20 mai 2008, n° 111894).

En pratique, de nombreux documents signés entre l'agent immobilier et son client utilisent le terme « mandat de vente », tel qu'en l'espèce, alors qu'il ne s'agit, dans la plupart des cas, pas d'un véritable mandat.

La qualification donnée au contrat par les parties elles-mêmes n'a donc aucune incidence sur la nature de celui-ci. En effet, en vertu de l'article 1156 du code civil, on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Ainsi, ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

La mission de l'agent immobilier ne consiste souvent qu'à annoncer un objet immobilier à vendre ou à louer et à rechercher des acquéreurs ou locataires solvables et sérieux, prêts à accepter les conditions fixées d'avance par le propriétaire, mais non de traiter directement avec des tiers (TAL, 6 novembre 2002, n° 25069 ; THIELEN (L.), Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois, éd. Windhof, Larcier Luxembourg, 2021, p.15).

En confiant à l'agent immobilier un contrat comprenant l'engagement de faire toutes les diligences pour trouver un acquéreur sans lui donner le pouvoir de vendre l'immeuble, le client n'a pas confié un mandat à l'agent immobilier, mais il a conclu un contrat d'entreprise.

La convention conclue entre un agent immobilier et un propriétaire en vue de la vente d'un immeuble doit donc s'analyser comme un contrat d'entreprise lorsque la tâche de l'agent consiste uniquement dans l'accomplissement de prestations matérielles ayant pour but de trouver un candidat acheteur (TAL, 3 novembre 2004, n° 80665).

Le mandat en revanche, 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. 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 y ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (CA, 14 juillet 2004, n° 28209).

Donc, pour que l'agent immobilier agisse en tant que mandataire, il faut que le pouvoir de représenter son client lui ait été donné.

Selon la Cour de cassation française, ce pouvoir de disposer du bien doit faire l'objet d'une clause expresse autorisant le mandataire à engager son mandant (cf. Cass. fr., 8 juillet 1986, Rev. Dr. Immobilier 1986, p. 481).

En l'espèce, il est constant en cause que par un contrat intitulé « ALIAS1.) » du DATE2.), PERSONNE1.) a donné « à l'agence SOCIETE1.) SA mandat exclusif pour une durée de 12 mois de vendre mon vendre mon Appartement Lot NUMERO2.) et emplacement NUMERO3.) à dater de ce jour, sis au ADRESSE2.) inscrit au cadastre de la commune de ALIAS2.) secteur A sous le NUMERO7.)

*Appartement d'une surface approximative de 70.53m<sup>2</sup>*

*L'ensemble des lots est fixé au prix de base de 549.000.00€. En toutes lettres : Cinq cent quarante-neuf mille euros. »*

Il n'est pas établi, ni même allégué que la société SOCIETE1.) aurait été chargée par PERSONNE1.) de traiter en son nom avec des tiers, son rôle s'étant limité à trouver des acquéreurs potentiels.

Il s'ensuit que le contrat entre parties est à qualifier de contrat d'entreprise.

B) Quant à la demande en paiement de la société SOCIETE1.)

En l'espèce, le tribunal rappelle que la société SOCIETE1.) demande à ce que PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer le montant de 19.269,90 euros à titre de commission d'agence stipulée au contrat du DATE2.) à titre de manque à gagner. Egalement, la société SOCIETE1.) demande à voir constater que la rupture est intervenue aux torts d'PERSONNE1.).

Le manque à gagner encore connu sous l'expression latine « *lucrum cessans* » se définit comme la perte de profit ou encore parfois comme l'occasion perdue de réaliser un profit par le créancier.

L'article 1149 du code civil dispose que « *les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé (...)* ».

En application du principe de la réparation intégrale, les dommages et intérêts doivent couvrir tous les aspects du préjudice. La réparation du préjudice comprend la perte éprouvée et le gain manqué, le gain manqué étant le bénéfice que le créancier de la réparation n'a pas réalisé.

Le manque à gagner ne peut être indemnisé que lorsqu'il constitue un préjudice certain, c'est-à-dire qu'il consiste dans un manque à gagner certain dans son principe et dans son montant (le gain était dû et, dans l'ordre normal des choses, aurait été perçu) et non en la disparition de la probabilité de réaliser un gain, disparition ne constituant que la perte d'une chance et un manque à gagner probable (cf. Cour Cass. fr., 6 septembre 2011, n° 09-15.644). Il ne faut donc

retenir que ce que le créancier était raisonnablement en droit d'espérer. Le manque à gagner ne saurait être l'équivalent du chiffre d'affaires susceptible d'être réalisé et le dommage ne peut être évalué par la seule référence à la marge bénéficiaire.

Le manque à gagner invoqué par la société SOCIETE1.) découlerait de la perte de gagner la commission de 19.269,90 euros stipulée au contrat suite au comportement d'PERSONNE1.) qui l'aurait empêchée dans l'exécution de son mandat.

Aux termes de l'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

En ce qui concerne la résiliation des contrats, le deuxième alinéa de l'article 1134 du code civil dispose que : « *les conventions ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel des contractants ou pour les causes que la loi autorise.* » Il convient cependant de distinguer les contrats à durée déterminée de ceux à durée indéterminée.

La rupture prématurée d'un contrat à durée déterminée ne peut intervenir que d'un commun accord des parties. La révocation unilatérale anticipée constitue une infraction au principe consensuel, en cela elle est fautive, mais ce n'est pas, à proprement parler, un abus de droit puisque l'auteur n'utilise pas un droit ; il contrevient à une règle juridique, il agit hors du droit ou contre le droit (cf. Ph. Simler: Résiliation unilatérale anticipée des contrats à durée déterminée: JCP G 1971, I, 2413).

Néanmoins, les parties peuvent invoquer la clause de résiliation unilatérale prévue au contrat ou tirer argument d'un mauvais comportement du cocontractant pour mettre fin de façon anticipée au contrat à durée déterminée. En l'absence de clause de résiliation anticipée, la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls. La gravité du comportement d'une partie peut ainsi justifier qu'un cocontractant passe outre l'exigence d'une résolution judiciaire du contrat telle que prévue à l'article 1184 du code civil (cf. TAL, 26 novembre 2010, n° 127 072 du rôle et CA, 26 novembre 2010, n° 127 072 du rôle).

Aux termes de l'article 1184 du code civil, « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement* ».

Si l'article 1184 du code civil exige que la partie contractante qui veut obtenir la résolution du contrat s'adresse à la justice, le créancier, confronté à l'inexécution de ses obligations par son cocontractant et lorsque la gravité du comportement de son cocontractant le justifie, peut rompre unilatéralement le contrat, sous la réserve d'un contrôle judiciaire *a posteriori*.

En effet, la résiliation unilatérale est aux risques et périls du créancier qui engage sa responsabilité s'il s'avère qu'elle n'est pas justifiée (cf. Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes publiques et privées, 3e éd., n° 731).

Il résulte des pièces du dossier que suivant contrat intitulé « *ALIAS1.)* », du DATE2.), PERSONNE1.) a donné « *à l'agence SOCIETE1.) SA mandat exclusif pour une durée de 12 mois de vendre (...) à dater de ce jour<sup>1</sup>.* »

Il résulte d'un message de texte que la société SOCIETE1.) a, en date du DATE4.), pris contact avec PERSONNE1.) afin de fixer un rendez-vous en vue de la réalisation de photos de l'appartement d'PERSONNE1.), en vue de la publication de l'annonce.

Il résulte du prédit message également que la société SOCIETE1.) indique expressément que la date d'une éventuelle sortie serait à confirmer. (« *De retour de mon congé, mon supérieur me demande d'effectuer les photos afin que l'on fasse la publication de votre appartement. Afin que l'on gagne du temps, bien sûr, la date d'une éventuelle sortie devra être confirmé avec vous. Pouvez-vous me téléphone ou me tenir au courant pour une date qui vous conviendrait* »)

Il résulte des pièces au dossier, que PERSONNE1.) a répondu comme suit à cette demande « *Bonjour, je ne souhaite pas mettre mon appartement en vente avant début avril. Cela vous laisse encore 6 mois pour vendre. Veuillez ainsi me recontacter à ce moment-là. Bien à vous* ».

Par courrier recommandé du DATE3.), le mandataire de la société SOCIETE1.) a mis en demeure PERSONNE1.) de prendre contact avec la société SOCIETE1.) endéans les 5 jours, en vue de convenir une entrevue sur les lieux et afin de procéder aux prises de photos nécessaires à la préparation de l'annonce de vente.

Par ce même courrier, le mandataire de la société SOCIETE1.) a mis en garde PERSONNE1.) qu'en cas d'obstruction à la vente, la société SOCIETE1.) solliciterait la résiliation judiciaire du mandat de vente ainsi que la condamnation d'PERSONNE1.) à la commission de vente.

---

<sup>1</sup> Souligné par le tribunal

Par courrier recommandé du DATE11.), le mandataire de PERSONNE1.) informa la société SOCIETE1.) que sa mandante, PERSONNE1.), aurait informé la société SOCIETE1.) qu'elle ne pourrait pas mettre son appartement en vente avant le mois d'avril, motif pris que la maison acquise à société SOCIETE2.) Sàrl et par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), nécessiterait de grosses rénovations. Cette situation aurait été connue par la société SOCIETE1.).

Il résulte de ce même courrier que PERSONNE1.) estime ne pas être en tort et souhaite renouer le dialogue avec la société SOCIETE1.).

Pour courrier recommandé daté au DATE12.), le mandataire de la société SOCIETE1.) informa PERSONNE1.) qu'elle ne serait pas en droit de réduire de manière unilatérale la durée du mandat de vente, faute d'entacher la validité et l'efficience du contrat.

La société SOCIETE1.) demande par le biais de ce courrier à ce qu'un avenant au contrat de vente soit conclu entre les parties, afin de prolonger la validité du mandat de vente conclu entre parties en date du DATE2.), pour une durée de six mois supplémentaires.

Suivant prédit courrier, la société SOCIETE1.) a également indiqué au mandataire de PERSONNE1.) qu'à défaut de signature d'un tel avenant endéans un délai de 8 jours, la société SOCIETE1.) serait contrainte de renoncer à l'exécution du contrat et d'en solliciter la résiliation judiciaire.

Par courrier du DATE13.), le mandataire de PERSONNE1.) réitéra le fait que la société SOCIETE1.) aurait largement le temps de procéder à la mise en vente du bien à partir du mois d'avril, de sorte que soit la société SOCIETE1.) décide de poursuivre la démarche judiciaire, soit une résiliation d'un commun accord intervient, sans indemnité, soit l'agence continue avec un autre agent.

Par l'intermédiaire de son litismandataire, la société SOCIETE1.) a, en date du DATE14.), répondu comme suit : *« (...) Ma mandante n'a toujours pas pu débiter son mandat de vente. Il est indéniable qu'elle en est empêchée à la date de ce jour, par la seule attitude de votre mandante. Sans reconnaissance prédictible, ma mandante est d'accord pour qu'un nouvel agent commercial soit chargé de ce mandat, en la personne de Monsieur PERSONNE4.). La continuation des relations commerciales est cependant conditionnées à la signature d'un avenant au mandat de vente exclusif du 1<sup>er</sup> octobre, tel que précisé dans mon courrier du DATE12.). Faute de signature de cet avenant, ma mandante procèdera telle qu'annoncé par mon courrier du DATE3.), en sollicitant la résolution de ce mandat »*

Le tribunal constate qu'aucune suite n'a été donnée à ce courrier de part et d'autre.

Il se dégage des éléments du dossier, notamment des courriers d'avocat précités, ensemble des conclusions prises de part et d'autre que la société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) de l'avoir empêchée dans le début de sa mission et d'avoir reporté de manière « unilatérale » le début de sa mission à avril 2022, de nature à raccourcir le délai de 12 mois prévu au contrat.

PERSONNE1.) justifie ce prétendu report par l'envergure des travaux de la maison acquise suivant compromis de vente du DATE2.) conclu entre la société SOCIETE2.) Sàrl et PERSONNE1.).

Le tribunal rappelle que le mandat de vente conclu entre parties indique expressément que PERSONNE1.) a donné « *à l'agence SOCIETE1.) SA mandat exclusif pour une durée de 12 mois de vendre (...) à dater de ce jour<sup>2</sup>.* »

Dès lors, la mission de l'agence SOCIETE1.) aurait dû débuter dès la signature du mandant de vente, soit le DATE2.), pour se terminer le 1<sup>er</sup> octobre 2022.

Le tribunal estime que le fait que la société SOCIETE1.) ait uniquement contacté PERSONNE1.) par message en date du DATE4.), soit trois mois après la signature du mandat de vente, est sans incidence. Si la société SOCIETE1.) a ainsi renoncé de son propre gré à 3 mois d'exécution de son mandat, elle ne saurait cependant se voir imposer par PERSONNE1.) une réduction du délai de son mandat de 3 mois supplémentaires.

PERSONNE1.) a signé le prédit mandat de vente tout en sachant que la prise d'effet de celui-ci était imminente.

Elle ne saurait après signature du mandat de vente réduire le délai de manière unilatéral.

Au vu des considérations qui précèdent, il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) a valablement procédé à la résiliation unilatérale du mandat de vente.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 19.269,90 euros est fondée.

---

<sup>2</sup> Souligné par le tribunal

Partant, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement de 19.269,90 euros, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande, soit le DATE1.), jusqu'à solde.

Par application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiements et aux intérêts de retard, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal telle que demandée par la société SOCIETE1.).

C) Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.)

PERSONNE1.) réclame le montant de 20.000 euros au titre de dommages et intérêts, demande basée sur la responsabilité de l'agent immobilier en obligation d'assistance, d'information et de conseil, sans autrement étayer sa demande.

Le tribunal rappelle que conformément à l'article 58 du nouveau code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

PERSONNE1.) doit dès lors rapporter la preuve de la faute contractuelle de la société SOCIETE1.) du préjudice qu'elle allègue, de même que le lien causal avec la faute contractuelle.

Le tribunal constate que PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), alors qu'elle reste en défaut d'étayer sa demande, de sorte que la demande en réparation est partant à déclarer non fondée.

V. Les demandes accessoires

A) L'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande à voir PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de 2.500 euros aux vœux de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la société SOCIETE1.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Quant au montant à allouer à la société SOCIETE1.), il y a lieu d'évaluer l'indemnité au montant de 1.000 euros.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à payer à société SOCIETE1.) la somme de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

#### B) La demande en exécution provisoire

La société SOCIETE1.) demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire usage de la faculté accordée au juge par l'article 244 du nouveau code de procédure civile.

### C) Les frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

PERSONNE1.) succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Par ces motifs**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes en la forme,

constate que le contrat conclu entre parties le DATE2.) intitulé « ALIAS1.) », a été résilié unilatéralement par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. le DATE14.),

dit que la résiliation du contrat conclu entre parties le DATE2.) intitulé « ALIAS1.) », est justifiée,

partant, dit fondée la demande principale formulée par la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

partant, condamne la PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. la somme de 19.269,90 euros, avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande, soit le DATE1.), jusqu'à solde, avec la majoration du taux d'intérêt légal prévu à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,

dit non fondée la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.),

partant, en déboute,

condamne PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A., une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit non fondé la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance dirigée contre elle, avec distraction au profit de Maître REGIS SANTINI, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.