

**Jugement civil no 79/2016 (8<sup>e</sup> chambre)**

Audience publique du mardi, 19 avril 2016.

**Numéro du rôle: 164.934**

Composition:

Danielle POLETTI, vice-présidente,  
Anne SCHMIT, juge,  
Philipp ZANGERLÉ, juge-délégué,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.à.r.l., exploitant sous l'enseigne « **IMMO.1.)** », établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 22 septembre 2014,

ayant comparu initialement par Maître Philippe PENNING, avocat, et actuellement par Maître Maïka SKOROCHOD, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) **A.)**, salarié, et son épouse
- 2) **B.)**, salariée, tous deux demeurant à L-(...),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit LISÉ,

comparant par Maître Fabienne MONDOT, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.à.r.l. par l'organe de Maître Maïka SKOROCHOD, avocat constitué.

Où **A.)** et son épouse **B.)** par l'organe de Maître Paul DIESCHBOURG, avocat, en remplacement de Maître Fabienne MONDOT, avocat constitué.

### Faits

Le litige a trait à la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.à.r.l. tendant à voir condamner **A.)** et **B.)** au paiement de sa commission d'agent immobilier dans le cadre de la vente du bien immobilier des parties défenderesses sis à L-(...).

Malgré deux mises en demeure des 28 septembre 2011 et 29 mars 2012, cette commission reste à l'heure actuelle impayée.

Il est acquis en cause que la société **SOC.1.)** S.à.r.l. a été déclarée en état de faillite par jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg le 17 décembre 2014.

### Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 22 septembre 2014, la société **SOC.1.)** S.à.r.l. a assigné **A.)** et **B.)** devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 164.934. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>ème</sup> section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 16 février 2016.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience des plaidoiries du 22 mars 2016. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

### Prétentions et moyens de la société **SOC.1.)** S.à.r.l.

Dans le cadre de l'assignation introductive d'instance du 22 septembre 2014, la société **SOC.1.)** S.à.r.l. demande que les parties défenderesses soient condamnées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer :

- la somme de 20.700.- euros, sinon toute autre somme même supérieure, égale à trois pourcents du prix de vente du bien immobilier sis à L-(...) à titre de commission impayée, avec les intérêts légaux à compter du jour de la vente, sinon à compter de la mise en demeure du 28 septembre 2011, sinon à partir de

l'assignation en justice, sinon encore à compter du jugement à intervenir, jusqu'à solde ;

- la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure aux vœux de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

Elle demande encore que les parties défenderesses soient condamnées dans les mêmes termes aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

À l'appui de sa demande, la société **SOC.1.)** S.à.r.l. se fonde principalement sur un mandat verbal que **A.)** et **B.)** lui auraient confié pour vendre leur immeuble sis à L-(...) en leur nom et pour leur compte.

À titre subsidiaire, la société **SOC.1.)** S.à.r.l. fait plaider que même si elle n'avait pas eu pour mission de conclure un acte juridique au nom et pour le compte de ses clients, mais seulement de servir d'intermédiaire pour la recherche d'un cocontractant, elle aurait eu une mission matérielle de trouver un acquéreur pour ledit bien immobilier, ceci en effectuant les démarches en vue de sa vente, en prospectant la clientèle et en procédant à des visites tout en laissant aux parties à l'acte de vente le soin de signer elles-mêmes le compromis de vente. Le contrat conclu avec **A.)** et **B.)** devrait dans ces conditions être qualifié de contrat d'entreprise.

Étant donné qu'il n'existe aucun écrit, elle se prévaut d'un arrêt de la Cour d'appel du 4 juin 2009 et fait exposer que l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 exigeant un mandat écrit en matière de commissions réclamées par les agents immobiliers serait inapplicable. Le contrat pourrait donc être prouvé selon le droit commun. Sur le fondement de l'article 1347 du Code civil, elle fait également état de différents courriers qui seraient de nature à constituer un commencement de preuve par écrit.

En fait, la partie demanderesse admet que c'était elle qui a contacté **A.)** en premier afin d'obtenir des informations quant à l'immeuble à vendre, mais expose que ce dernier a convenu en connaissance de cause d'une visite de la maison le 25 juillet 2011 lors de laquelle des photos auraient été prises en vue de leur publication sur internet. Elle n'aurait à aucun moment fait état d'un jeune couple qui serait intéressé dans le bien immobilier, mais, contrairement aux affirmations des parties défenderesses, elle aurait fait visiter la maison le 27 juillet 2011 à **C.)**.

Le 2 septembre 2011, elle aurait fait visiter l'immeuble à une certaine Madame **D.)** et son compagnon. Les deux visites se seraient déroulées en présence de **A.)**. Ce dernier couple ayant manifesté un réel intérêt, une seconde visite aurait été organisée le 4 septembre 2011, lors de laquelle les deux parties défenderesses auraient été présentes. La question de la communication des plans de l'immeuble se serait alors posée dès lors que le couple souhaitait faire construire un garage. **B.)** lui aurait alors envoyé les plans par courrier électronique du 5 septembre 2011. Le couple n'aurait finalement pas donné suite.

Ensuite, en date du 12 septembre 2011, une personne dénommée **E.)** aurait contacté la partie demanderesse et un rendez-vous aurait été fixé pour le lendemain. Cependant, après lui avoir donné les coordonnées exactes de la maison, le rendez-vous aurait été annulé. Elle en aurait informé **A.)** en le rendant même attentif au fait que **E.)** allait certainement le contacter directement sur quoi ce premier l'aurait rassuré concernant le paiement de la commission d'agence de 3%.

Le 26 septembre 2011, la partie demanderesse aurait encore fait visiter le bien immobilier à une personne dénommée **F.)**, ceci à nouveau en présence de **A.)**.

Le 27 septembre 2011, le précité **E.)** aurait pris contact avec la partie demanderesse pour qu'elle retire l'annonce de vente de l'immeuble de **A.)** et **B.)**, alors qu'il viendrait de signer un compromis de vente avec ces derniers.

Tant l'existence que la bonne exécution du contrat d'entreprise oral formé entre parties seraient prouvées. Ce ne serait que grâce au travail de publicité et d'entremise réalisé par elle que les parties défenderesses auraient pu vendre leur immeuble à **E.)**.

Subsidiairement, si la preuve de la relation contractuelle ne devait pas résulter à suffisance des éléments du dossier, la société **SOC.1.)** S.à.r.l. offre de prouver par l'audition de témoins et par comparution personnelle des parties que **A.)** l'a chargée de trouver un acquéreur pour sa maison moyennant paiement d'une commission d'agence de 3% du prix de vente à majorer de la TVA, que le représentant de la société, **G.)**, lui a à cet effet remis en mains propres un contrat de mandat non exclusif sur lequel figurait clairement l'indication du montant de la commission de 3% du prix de vente, à majorer de la TVA, et que bien que **A.)** n'ait jamais restitué un exemplaire signé de ce contrat, il a assuré à **G.)** que la société **SOC.1.)** S.à.r.l. aurait droit à ladite commission au cas où elle lui trouverait un acquéreur. L'offre de preuve porte également sur la réalité des visites de l'immeuble avec des acquéreurs potentiels, ainsi que sur l'information donnée à **A.)** suite à l'annulation du rendez-vous de visite par **E.)**.

Il serait de principe qu'une agence immobilière a droit à rémunération dans le cadre d'un contrat d'entreprise, pour autant qu'elle a exécuté ses obligations. Étant donné que son travail de publicité et d'entremise leur aurait permis de vendre le bien immobilier, elle serait fondée à réclamer le paiement de sa commission pour ses services fournis. Cette commission s'élèverait à 3% du prix de vente immobilier. Le montant réclamé de 20.700.- euros serait calculé sur base du prix de vente affiché de l'immeuble, à savoir 600.000.- euros, plus les taxes ( $600.000 \times 3\% = 18.000.-$  euros ;  $18.000.-$  euros + 15% TVA = 20.700.- euros).

À titre subsidiaire, la société **SOC.1.)** S.à.r.l. réitère son offre de prouver par voie de comparution personnelle des parties que **A.)** a oralement accepté ses conditions de rémunération.

Quant à la demande de mise hors cause de **B.)**, alors qu'elle ne serait pas propriétaire de la maison qui constituerait un bien propre de **A.)**, la société **SOC.1.)** S.à.r.l. fait conclure qu'elle maintient sa demande, étant donné qu'elle aurait été à plusieurs reprises en contact avec cette première. Faute de communication du contrat de vente intervenu, il ne serait par ailleurs pas établi qu'elle n'est pas propriétaire du bien litigieux.

### **Prétentions et moyens de A.) et de B.)**

Dans le cadre de leurs conclusions notifiées le 23 mars 2015, **A.)** et **B.)** se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la pure forme de l'assignation introductive d'instance.

Ils demandent que **B.)** soit mise hors cause, alors qu'elle n'aurait jamais été propriétaire de l'immeuble sis à L-(...) qui aurait constitué un bien personnel de **A.)**.

Quant au fond, ils demandent que la partie demanderesse soit déboutée de ses demandes à leur encontre.

**A.)** demande encore que la société **SOC.1.)** S.à.r.l. soit condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros aux vœux de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

À l'appui de leur défense, les parties défenderesses contestent principalement l'existence d'une quelconque relation contractuelle envers la société **SOC.1.)** S.à.r.l. à laquelle il n'aurait jamais été demandé de trouver un acquéreur pour l'immeuble.

Les parties défenderesses exposent qu'au cours de l'année 2011 **A.)** aurait souhaité vendre sa maison et qu'il aurait à cet effet publié plusieurs annonces dans des journaux, ainsi qu'il aurait installé une pancarte dans la fenêtre. Ce serait la société **SOC.1.)** S.à.r.l. qui l'aurait contacté pour avoir des informations concernant l'immeuble tout en affirmant que parmi sa clientèle elle avait un jeune couple qui pourrait y être intéressé. Dans ce contexte, il lui aurait fait visiter la maison et elle aurait pris des photos. Les plans de l'immeuble auraient été sollicités ultérieurement par la société **SOC.1.)** S.à.r.l. sous prétexte que le couple était fortement intéressé.

Les parties défenderesses n'auraient jamais rencontré ce couple, ni aucun autre visiteur présenté par la partie demanderesse, à part la visite effectuée au mois de juillet à la demande de la société **SOC.1.)** S.à.r.l. Les bons de visite présentés par celle-ci ne pourraient concerner que des visites effectuées depuis l'extérieur de l'immeuble.

Elles n'auraient jamais confié une quelconque mission à la société **SOC.1.)** S.à.r.l. qui aurait agi de son propre chef.

**A.)** aurait par la suite été contacté par une tierce personne dénommée **E.)** qui souhaitait acheter l'immeuble. Dans ce contexte, il aurait demandé des nouvelles à la société **SOC.1.) S.à.r.l.** concernant la vente de sa maison, étant donné que le jeune couple aurait manifesté de l'intérêt et pour leur laisser, le cas échéant, la priorité. Or, à défaut de nouvelles, il aurait signé un compromis de vente avec **E.)** fin septembre 2011. La société **SOC.1.) S.à.r.l.** n'aurait informé **A.)** de la possibilité que **E.)** ne le contacte que le 29 septembre 2011, soit postérieurement à la signature du compromis de vente. De ce fait, **A.)** aurait trouvé le client lui-même, il aurait négocié avec lui et aurait finalement conclu un compromis de vente avec lui. La vente aurait été formalisée par acte authentique du 12 janvier 2012 reçu par le notaire Paul DECKER duquel il ressortirait que la société civile immobilière **SCI IMMO.2.)**, représenté par **E.)** a acquis son immeuble moyennant un prix de vente de 525.000.- euros. La société **SOC.1.) S.à.r.l.** ne serait intervenue à aucun stade de ce processus.

Les époux **A.)-B.)** demandent que l'offre de preuve présentée par la partie demanderesse soit déclarée irrecevable. Ils contestent que celle-ci puisse se prévaloir de l'article 1347 du Code civil pour prouver l'existence du contrat par voie d'enquête ou de comparution personnelle des parties, alors que cet article exige la production d'un commencement de preuve par écrit qui devrait s'analyser en l'occurrence en un acte émanant de **A.)** et qui rendrait vraisemblable le fait allégué. La correspondance échangée entre parties ne rendrait nullement vraisemblable l'existence d'un contrat d'entreprise conclu entre parties. Elle resterait également en défaut d'indiquer les personnes dont elle sollicite l'audition. La mesure de la comparution personnelle des parties ne serait ni pertinente, ni concluante, étant donné que chaque partie maintiendra sa position.

À titre subsidiaire, à retenir l'existence d'une relation contractuelle ayant existé entre **A.)** et la société **SOC.1.) S.à.r.l.**, les parties défenderesses font plaider que pour le cas où le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 n'était plus en vigueur, cette relation contractuelle serait à qualifier de convention de courtage. Elles se fondent à cet effet sur l'article 2 de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales conformément auquel l'activité des agents immobiliers serait définie comme *« l'activité commerciale consistant à intervenir comme intermédiaire dans les opérations portant sur les biens immobiliers. Cette intermédiation est généralement effectuée à titre de courtier dans le sens où l'agent immobilier met en relation deux personnes en vue de la conclusion d'un contrat portant sur des biens immobiliers »*. Aucun pouvoir de représentation n'aurait existé.

La partie demanderesse resterait cependant en défaut de rapporter la preuve d'une entremise dans la vente de l'immeuble litigieux à la **SCI IMMO.2.)**.

La société **SOC.1.) S.à.r.l.** manquerait également à prouver l'étendue des droits et obligations qui auraient figuré dans ce contrat de courtage. Elle ne prouverait pas qu'il existait un accord sur le montant et les modalités d'octroi d'une commission à son profit, alors que celle-ci était librement déterminable par les parties conformément à la

loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence. **A.)** expose qu'il n'aurait jamais donné son accord pour prendre à sa charge de quelconque frais d'agence. Dans le cadre du courrier électronique du 29 septembre 2011, la partie demanderesse admettrait qu'aucun mandat de vente n'avait été signé et qu'il avait seulement été « prévu » que les frais d'agence seraient payés par ses soins si un client lui était amené, et non pas « convenu ». Il ne serait aucunement établi que **A.)** ait accepté de payer des frais d'agence évalués à 3% du prix de vente de l'immeuble.

En outre **A.)** n'aurait reçu aucune communication des prix pratiqués par la partie demanderesse qui aurait cependant dû l'en informer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2004 relatif à l'indication des prix des produits et des services.

Dans ces conditions, les époux **A.)-B.)** concluent qu'aucune commission ne saurait être attribuée à la société **SOC.1.)** S.à.r.l.

### **Motifs de la décision**

La demande, ayant été introduite suivant les forme et délai de la loi, est recevable.

#### **A) Demande de mise hors cause de B.)**

**B.)** demande d'être mise hors cause, alors qu'elle ne serait pas propriétaire de l'immeuble sis à L-(...).

Le tribunal constate cependant que **B.)** s'est adressée à plusieurs reprises par courrier électronique à la société **SOC.1.)** S.à.r.l. au sujet de la vente de l'immeuble litigieux. Les parties défenderesses, par ailleurs mariées, ne fournissent pour le surplus aucune pièce de nature à démontrer le titre de propriété de l'immeuble.

Dans ces conditions, la demande de mise hors cause laisse d'être fondée et est, partant, rejetée.

#### **B) Existence d'un lien contractuel entre parties**

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 à la société **SOC.1.)** de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

En matière de commissions pouvant être exigées par les agents immobiliers, le tribunal souligne que l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers dispose que « *Pour assurer le respect des dispositions ci-dessus, les commissions pour services rendus pouvant être exigées par les agents immobiliers lors de la vente ou de la location d'immeubles doivent faire l'objet d'un contrat de mandat rédigé par écrit en double exemplaire, signé par l'agent immobilier et son client* ».

Au vu des dispositions de cet article, la jurisprudence a retenu que l'exigence d'un mandat écrit pour que l'agent immobilier puisse facturer une commission était une règle d'ordre public à laquelle il ne pouvait être dérogée.

Le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers a été pris sur base de l'article 5 de la loi du 30 juin 1961 ayant pour objet d'habiliter le Grand-Duc à réglementer certaines matières.

Si cet article 5 a été abrogé par la loi du 7 juillet 1983 modifiant celle du 30 juin 1961, il est cependant expressément stipulé à l'article 9 alinéa 2 de cette loi que « *resteront néanmoins en vigueur les mesures d'ordre général et individuel prises en exécution de l'article 5 de la loi du 30 juin 1961* ».

La fixation des commissions maxima des agents immobiliers rentre dans cette catégorie alors qu'elle constitue une mesure d'ordre général prise pour la profession de l'agent immobilier. Le règlement grand-ducal de 1972 a donc continué à exister sur ce fondement.

Néanmoins la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence a, dans son article 32, purement et simplement abrogé la loi du 7 juillet 1983 et ainsi privé le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 de sa base légale.

En effet la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence prévoyait le principe que « *les prix des biens, produits et services sont librement déterminés par le jeu de la concurrence* » et n'admettait la fixation d'autorité des prix et des marges que « *lorsque la concurrence par les prix est insuffisante dans des secteurs déterminés en raison soit de la structure du marché, soit d'une impossibilité pour la clientèle de bénéficier des avantages du marché, soit de dispositions législatives...* ». Cette loi qui a posé le principe de la liberté des prix a manifestement voulu rompre avec différentes législations antérieures (en ce sens Cour d'appel, 4<sup>ème</sup> chambre, 30 octobre 2013, n° 37319 du rôle).

Il suit de ce qui précède que le règlement grand-ducal discuté n'est plus en vigueur et que dorénavant la rémunération d'un agent immobilier ne doit plus nécessairement résulter d'un document écrit (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 17<sup>ème</sup> chambre, 4 mars 2015, n° 155.232 du rôle).

En l'occurrence, il est constant en cause qu'il n'existe aucun écrit documentant la relation contractuelle alléguée qui demeure contestée par les parties défenderesses.

La société **SOC.1.)** S.à.r.l. invoque le bénéfice de l'article 1347 du Code civil et fait état de différents courriers électroniques qui lui ont été adressés par **B.)**. Les époux **A.)-B.)** contestent que les courriers invoqués puissent constituer un commencement de preuve par écrit et demandent à voir déclarer la partie demanderesse irrecevable en son offre de preuve.

Au vu de cette contestation, il y a lieu d'admettre que les parties défenderesses invoquent nécessairement le bénéfice de l'article 1341 du Code civil conformément auquel « *il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par le règlement grand-ducal [2.500.- euros], même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre* ».

Au vu du montant de la commission sollicitée (20.700.- euros), la preuve du contrat est en principe soumise aux dispositions de l'article 1341 du Code civil précité.

L'article 1347 du Code civil dispose que : « *Les règles ci-dessus reçoivent exception lorsqu'il existe un commencement de preuve par écrit. On appelle ainsi tout acte par écrit qui est émané de celui contre lequel la demande est formée, ou de celui qu'il représente, et qui rend vraisemblable le fait allégué [...]* ».

En présence d'un commencement de preuve par écrit, la preuve par témoins ou même par présomptions de fait suivant l'article 1353 du Code civil devient admissible.

Le texte légal doit s'entendre dans un sens très large : « *acte par écrit* » signifiant tout document écrit quelqu'il soit (Cass. belge 30 mai 1969, Pas.69, I, p.883; H. De Page, t.III, no 892).

Il est également indifférent que les éléments constitutifs du commencement de preuve par écrit soient empruntés à plusieurs écrits.

Mais, il ne suffit pas qu'il rende les faits ou l'acte mêmes seulement possibles.

En effet, un écrit ne vaut commencement de preuve par écrit que si la relation étroite entre le fait qu'il établit et celui qu'il s'agit de prouver rend vraisemblable le fait allégué. Cette vraisemblance doit ressortir de l'écrit lui-même sans contraindre à un effort de raisonnement particulier ni exiger pour interprétation le recours à d'autres écrits émanant d'une autre personne que celle contre laquelle on entend prouver. Des documents qui se prêtent aussi bien à l'interprétation que leur donne le demandeur qu'à une interprétation contraire, ne peuvent être retenus à cet égard, la vraisemblance n'étant pas une simple possibilité (Cour 2 juillet 1985, P.26, 356; Cass. 14 juin 1990, P.28, 38).

La vraisemblance du fait allégué, autorisant le recours à des présomptions et à l'audition de témoins doit en outre résulter de l'écrit lui-même, sans qu'il soit permis, en cas d'équivoque, d'éclairer la portée de l'écrit par des circonstances prises en dehors de celui-ci (not. Cour d'appel, 7<sup>ème</sup> chambre, 16 décembre 2009, n° 34.468 du rôle).

En l'espèce, la société **SOC.1.)** S.à.r.l. verse en cause trois courriers électroniques reçus de la part de **B.)**.

Le tribunal constate en premier lieu qu'en date du 5 septembre 2011, **B.)** a écrit à **G.)**, représentante de la société **SOC.1.)** S.à.r.l., que : « *Comme discutée, veuillez trouver ci-joint une copie des plans de la maison du (...). En cas de problème, n'hésitez pas à me contacter par courriel* ». En annexe de ce courrier électronique figurent les plans de l'immeuble.

Le 19 septembre 2011, **B.)** s'est enquis auprès de **G.)** dans les termes suivants : « *Je voudrais seulement avoir de vos nouvelles concernant la vente de la maison au (...)* ».

Le même jour, **B.)** a encore écrit à **G.)** que : « *Mon mari vient de me dire que vous n'obtenez pas de renseignements auprès de la commune, service pour bâtir. Je vous propose de contacter Mme **H.)** : (...) avec laquelle moi j'avais parlé dans le temps et qui était très sympathique (en espérant que ce n'est pas la même personne de qui vous parlez...)* ».

Il est établi par ces courriers que les parties ont été en contact à propos de la vente de l'immeuble litigieux. Ces courriers rendent également possible que la société **SOC.1.)** S.à.r.l. a œuvré pour les époux **A.)-B.)** sur instructions de ces derniers.

Cependant, le contenu de ces courriers est également compatible avec la version des faits des parties défenderesses, à savoir qu'elles ont été abordées par la partie demanderesse dans le cadre d'une recherche d'immeuble par la société **SOC.1.)** S.à.r.l. pour un client-acquéreur et que les plans et informations fournis l'aient été suite à une demande de la part de cette dernière. En effet, le courrier de **B.)** demandant des nouvelles de la part de la société **SOC.1.)** S.à.r.l. peut également s'entendre comme l'interrogation d'un vendeur désirant savoir si un acquéreur potentiel entend donner suite à son offre.

Au vu du caractère équivoque des échanges intervenus entre parties, le tribunal retient que les trois courriers adressés par **B.)** à **G.)** ne constituent pas des commencements de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du Code civil.

Il n'est dans ces conditions pas permis au tribunal de suppléer au défaut de contrat écrit en puisant dans les autres éléments soumis à son appréciation.

La société **SOC.1.)** S.à.r.l. n'est partant pas recevable à prouver l'existence du contrat allégué par présomptions, attestations testimoniales ou par la voie d'enquêtes de témoins. Son offre de preuve par audition de témoins doit en conséquence être rejetée.

Les parties s'étant par ailleurs expliquées de part et d'autres sur les faits quant auxquels elles demeurent en opposition diamétrale, le tribunal estime qu'une comparution personnelle des parties n'est pas davantage de nature à apporter des éléments nouveaux et utiles à la manifestation de la vérité. Il convient dès lors de rejeter l'offre de preuve y relative de la société **SOC.1.)** S.à.r.l.

Sans qu'il y ait lieu de rechercher la nature du contrat allégué (mandat, contrat d'entreprise, contrat de courtage), le tribunal retient que la partie demanderesse reste en défaut de prouver l'existence d'une relation contractuelle qui se serait créée entre parties.

En conclusion, faute de preuve d'un lien contractuel unissant les parties litigantes, la demande de la société **SOC.1.)** S.à.r.l. laisse d'être fondée.

#### C) Demandes accessoires

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît 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 (Cour de cassation, arrêt 60/15, 2 juillet 2015, JTL 2015, p. 166).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société **SOC.1.)** S.à.r.l. est à rejeter comme n'étant pas fondée.

**A.)** ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

vu l'ordonnance de clôture du 16 février 2016 ;

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

reçoit la demande en la forme ;

rejette la demande de **B.)** d'être mise hors cause ;

déclare irrecevable l'offre de preuve par l'audition de témoins présentée par la société à responsabilité limitée unipersonnelle **SOC.1.)** S.à.r.l. en faillite ; partant, la rejette ;

rejette la demande de la société à responsabilité limitée unipersonnelle **SOC.1.)** S.à.r.l. en faillite de voir procéder à une comparution personnelle des parties ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée unipersonnelle **SOC.1.)** S.à.r.l. en faillite de voir condamner **A.)** et **B.)** au paiement d'une commission d'agent immobilier de 20.700.- euros ; partant, en déboute ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée unipersonnelle **SOC.1.)** S.à.r.l. en faillite en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; partant, en déboute ;

dit non fondée la demande de **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; partant, en déboute ;

met les frais et dépens de l'instance à charge de la masse de la faillite de la société à responsabilité limitée unipersonnelle **SOC.1.)** S.à.r.l., avec distraction au profit de Maître Fabienne MONDOT, avocat à la Cour, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.