

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00056**

Audience publique du mercredi, 13 mars 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2023-02650**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

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 n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 1<sup>er</sup> décembre 2022,

comparaissant par Maître Virginie MERTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

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

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Arzu AKTAS, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Procédure

Par exploit d'huissier du 1<sup>er</sup> décembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) »), comparaisant par Maître Virginie MERTZ, a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

Maître Arzu AKTAS s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 9 mars 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-02650 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 5 juillet 2023, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces, le tout sous peine de forclusion.

Maître Arzu AKTAS a conclu en date du 17 octobre 2023 et du 12 décembre 2023, tandis que Maître Virginie MERTZ a conclu en date du 17 novembre 2023.

L'instruction a été clôturée par voie d'ordonnance du 22 décembre 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 21 février 2024 pour plaidoiries.

Les mandataires des parties ont été informés par la même ordonnance de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 21 février 2024 par le Président de chambre.

### 2. Prétentions et moyens des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **la société SOCIETE1.)** demande à voir constater que le comportement de PERSONNE1.) lui aurait causé un préjudice et partant de condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 43.875.-euros du chef de la privation de la commission, respectivement de la perte de gain, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 15 novembre 2022, sinon à compter du jour de la signification de l'assignation, sinon encore à compter du présent jugement.

La société SOCIETE1.) demande encore à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 15.000.-euros du chef de préjudice moral et frais administratifs, judiciaires et d'avocat, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 15 novembre 2022, sinon à compter du jour de la signification de l'assignation, sinon encore à compter du présent jugement.

Elle demande encore la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 7.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure

civile, ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Virginie MERTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en date du 6 juillet 2022, PERSONNE1.) lui aurait confié en exclusivité la vente de sa maison sise à L-ADRESSE2.).

Le mandat exclusif de vente aurait été conclu pour une durée de 6 mois, une tacite reconduction pour la même période sauf dénonciation par l'une des parties sous un préavis de 15 jours étant également stipulée.

En date du 25 octobre 2022, PERSONNE1.) aurait chargé un avocat afin de notifier à la société SOCIETE1.) la résiliation du mandat de vente à l'échéance des 6 mois contractuels, soit au 6 janvier 2023.

La société SOCIETE1.) aurait pris position via son conseil en date du 4 novembre 2022.

PERSONNE1.) n'ayant pas donné suite au courrier lui adressé, la société SOCIETE1.) n'aurait eu d'autre choix que de résilier avec effet immédiat le contrat la liant à PERSONNE1.).

Elle explique qu'étant donné que PERSONNE1.) avait d'importantes difficultés financières, elle aurait contacté la société SOCIETE1.) aux fins de procéder à la vente de sa maison sise à ADRESSE3.).

Le bien aurait été visité et expertisé par la société SOCIETE1.) au prix de 999.000.-euros.

Malgré cette évaluation, PERSONNE1.) aurait demandé une mise sur le marché au prix de 1.250.000.-euros, l'objectif de celle-ci étant non seulement de solder ses dettes en cours, mais aussi de bénéficier d'un montant excédentaire pour une acquisition dans la foulée en France.

Consciente des difficultés de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) aurait pris l'engagement de vendre le bien au meilleur prix tout en ne cessant de rappeler à PERSONNE1.) qu'au vu des conditions du marché immobilier actuel et en période estivale, il serait difficile d'atteindre son objectif financier.

Au vu du prix demandé, il était nécessaire, avant toute mise en vente, de finir les travaux de rénovation de la maison, travaux laissés à l'abandon tant par le frère de PERSONNE1.) que par différents intervenants de Pologne ou Tunisie.

Grâce à l'impulsion et à la réactivité de la société SOCIETE1.), une société aurait pu intervenir, et ce pendant la période des congés collectifs, soit au mois d'août 2022.

La société SOCIETE1.) précise que PERSONNE1.), qui s'est vue avancer les fonds par elle pour le règlement des travaux, refuserait de la rembourser, allant jusqu'à contester la réalisation desdits travaux.

Depuis la fin des travaux, PERSONNE1.) aurait empêché son travail. Elle aurait annulé toutes les visites programmées pour des motifs divers et variés.

Courant octobre 2022, une dénommée PERSONNE2.), se présentant comme la représentante de PERSONNE1.) suivant « *procuration officielle* », aurait pris contact avec la société SOCIETE1.). A la suite d'un échange comminatoire, la dénommée PERSONNE2.) lui aurait, en date du 10 octobre 2022, envoyé un SMS expliquant qu'à partir de cette date, elle se chargerait personnellement de la vente et qu'à défaut de collaboration, le mandat de la société SOCIETE1.) serait résilié.

La société SOCIETE1.) n'aurait pas cédé à ces menaces et aurait poursuivi, autant que faire se peut, la commercialisation du bien.

La société SOCIETE1.) aurait adressé plusieurs mails à PERSONNE1.), notamment en date des 15 et 19 octobre 2022, par lesquels elle aurait sollicité l'accès au bien alors qu'elle avait de demandes de visites et notamment une offre. Elle aurait réessayé de contacter sa cliente le 21 octobre 2022 via courriel en lui indiquant ce qui suit :

« *Bonsoir PERSONNE1.),*

*Désolée d'insister mais comme tu as pu le voir via WhatsApp, un autre client m'a contacté pour une visite qui souhaite effectuer demain. Après plusieurs demandes, je suis incapable de donner suite aux demandes qui me pénalise et décrédibilise vis-à-vis de mes clients.*

*J'y ai consacré du temps, de l'énergie et beaucoup de patience jusqu'à renoncer à mes congés pour le suivi du chantier. J'ai mis une priorité. Je me suis engagée financièrement et professionnellement.*

*Tu étais censé me revenir cette semaine comme tu me l'as indiqué dans nos échanges et à ce jour je n'ai toujours aucun retour de ta part.*

*S'il te plaît, je te remercie de bien vouloir me répondre pour me dire si il est possible d'effectuer une visite demain ainsi que me donner les créneaux horaires pour la semaine prochaine.*

*En espérant avoir un retour rapidement, je te souhaite une bonne soirée.*

*Bien cordialement. »*

En date du 25 octobre 2022, PERSONNE1.) aurait fait notifier la résiliation du mandat de vente, tout en alléguant une litanie de reproches injustifiés et purement vexatoires.

Par courrier du 4 novembre 2022, la société SOCIETE1.) aurait pris position et proposé ce qui suit :

« *Vous conviendrez, au vu de ce qui précède, que Madame PERSONNE1.) est loin d'être naïve mais bel et bien embourbée dans des difficultés dont elle n'assume pas la*

*responsabilité, et d'autre part que strictement aucun reproche ne peut être adressé à ma mandante.*

*Maintenant le fait est que du fait de son expérience et de ses qualités professionnelles indéniables, ma mandante a la possibilité de vendre la maison de Madame PERSONNE1.) au prix du marché et pour autant que Madame PERSONNE1.) soit raisonnable et raisonnée.*

*Malgré tous les obstacles dressés depuis l'engagement infailible de ma mandante à vendre le bien, des offres sérieuses ont été émises- offres refusées jusqu'alors.*

*Le mandat ne peut être continué qu'à la stricte condition d'une modification du prix de vente, à savoir un prix affiché de 1.000.000.-euros.*

*A défaut d'accord de Madame PERSONNE1.), il va de soi que le mandat sera résilié avec effet immédiat par ma mandante et que Madame PERSONNE1.) sera redevable tant de la commission qui aurait dû être perçue par ma mandante sur le montant a minima de 1.000.000.-euros offert par des acquéreurs sérieux disposant d'un accord bancaire et dont l'offre n'a pas pu aboutir du fait de Madame PERSONNE1.), que des travaux payés par ma mandante pour compte de Madame PERSONNE1.) ainsi que de tous les frais de justice et d'avocat. »*

Au vu de l'absence de réaction de PERSONNE1.), il aurait été procédé à la résiliation avec effet immédiat du mandat de vente et il aurait été sollicité d'une part le paiement de la commission qui aurait dû être perçue par la société SOCIETE1.) et d'autre part des dommages-intérêts en raison des préjudices matériel et moral et des tracasseries au titres des frais de justice et d'avocat.

En droit, quant à la responsabilité de PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) fait valoir que celle-ci lui a donné mandat exclusif afin de vendre son bien sis à L-ADRESSE2.).

Il ressortirait des faits exposés ci-dessus que la société SOCIETE1.) a été dans l'impossibilité de réaliser ses prestations contractuelles et partant de vendre le bien du fait du comportement fautif de PERSONNE1.).

Ainsi, la responsabilité de PERSONNE1.) serait engagée et recherchée principalement sur la base contractuelle au visa des articles 1134 et suivants du Code civil et subsidiairement sur la base délictuelle au visa des articles 1382 et suivants du Code civil, sinon sur toute autre base légale.

S'agissant de la privation de la commission, respectivement de la perte de gain, la société SOCIETE1.) se base sur l'article 1149 du Code civil suivant lequel « *les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite du gain dont il a été privé, sauf les exceptions et modifications ci-après.* »

La jurisprudence établie poserait en principe que le dommage subi par le mandataire consiste dans la perte de chance de pouvoir encaisser en cas de vente de la maison la commission stipulée.

En l'espèce, la commission contractuellement fixée serait de 3%, de sorte que le dommage subi par la société SOCIETE1.) s'élèverait à 37.500.-euros HT, ainsi que le montant de TVA de 17%, à savoir 6.375.-euros, soit un montant total de 43.875.-euros.

La société SOCIETE1.) demande par conséquent la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 43.875.-euros, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 15 novembre 2022.

Quant au préjudice moral et autres frais administratifs et/ou judiciaires, la société SOCIETE1.) fait valoir que le comportement hautement fautif de PERSONNE1.) lui aurait engendré des tracasseries, celle-ci ayant été contrainte d'agir en justice pour préserver ses droits.

Aux termes d'une jurisprudence constante consacrée par la Cour de cassation en date du 9 février 2012, les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat constitueraient un préjudice réparable devant la juridiction civile sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE1.) évalue partant son préjudice au montant de 15.000.-euros, à savoir 7.500.-euros à titre de préjudice moral, ainsi que 7.500.-euros à titre de frais et honoraires d'avocats.

**PERSONNE1.)** fait valoir qu'elle a acquis sa maison suivant acte notarié signé pardevant Maître Emile SCHLESSER en date du 2 mars 2018 pour un montant de 490.000.-euros auprès de la société SOCIETE2.), représentée par Madame PERSONNE3.), agent immobilier à l'époque.

Au courant de l'année 2022, elle aurait décidé de vendre sa maison, alors qu'elle rencontrait des difficultés financières. Elle aurait alors contacté Madame PERSONNE3.) pour lui demander de s'occuper de la vente de sa maison. Madame PERSONNE3.) se serait rendue à son domicile pour estimer la maison.

Suite à cela, Madame PERSONNE3.) lui aurait proposé de lui envoyer sa collègue, Madame PERSONNE4.), en vue de vendre sa maison.

Ainsi, en date du 4 juillet 2022, PERSONNE4.) serait passée à son domicile et lui aurait donné une estimation pour un montant de 1.250.000.-euros, sans toutefois qu'une estimation immobilière sur papier n'ait été effectuée. Étant donné que PERSONNE1.) était d'accord avec le montant proposé par PERSONNE4.), les parties ont signé en date du 6 juillet 2022 un mandat exclusif pour une durée de 6 mois.

Quelques semaines plus tard, PERSONNE4.) lui aurait proposé d'effectuer des travaux de rafraîchissement dans son immeuble et lui aurait proposé deux entreprises avec lesquelles elle avait l'habitude de travailler. Elle lui aurait expliqué que les entreprises en question pouvaient attendre que la maison soit vendue pour être payées.

PERSONNE1.) aurait reçu plusieurs devis, qui lui auraient été transférés par SMS, dont un premier devis pour un montant de 33.237.-euros. Elle aurait cependant refusé ce devis.

Compte tenu du fait qu'elle vit dans sa maison avec ses deux filles et sa maman, PERSONNE1.) aurait préféré effectuer les travaux de rafraîchissement de sa maison étape par étape, ce que la société SOCIETE3.) aurait accepté. Ainsi, elle aurait reçu un second devis par SMS.

Elle soutient que dans un premier temps, les ouvriers de la société SOCIETE3.) seraient venus travailler chez elle à n'importe quelle heure jusqu'à ce qu'elle demande à PERSONNE4.), qui supervisait les travaux, que des horaires fixes en journée soient respectés. PERSONNE4.) aurait alors essayé de raisonner Monsieur PERSONNE5.) de la société SOCIETE3.). Ce dernier aurait purement et simplement abandonné le chantier.

En date du 19 août 2023, la société SOCIETE3.) aurait émis une facture pour les travaux relatifs à sa maison.

Quelques semaines plus tard, Monsieur PERSONNE5.) serait revenu sur sa décision et aurait repris le chantier. Le chantier aurait alors été bâclé et la maison serait restée en l'état avec des travaux non achevés et emprunts de multitudes de vices et malfaçons.

Une première visite avec un éventuel acquéreur aurait été demandée par PERSONNE4.) le 18 août 2022 pour le lendemain. Cette visite aurait eu lieu le 19 août 2022, sans que PERSONNE1.) ne reçoive un quelconque retour de la part de PERSONNE4.).

Une seconde visite aurait eu lieu sans que de nouveau elle ne reçoive le moindre retour.

La seule information que PERSONNE4.) ait envoyé à PERSONNE1.) aurait été le SMS du 29 septembre 2022 par lequel elle lui aurait indiqué ne pas avoir encore eu de retour de la part des clients qui auraient visité. Celle-ci aurait encore déclaré vouloir faire d'autres visites la semaine suivante si la situation n'évoluait pas.

Le 30 septembre 2022, PERSONNE4.) lui aurait encore indiqué que Monsieur PERSONNE5.) de la société SOCIETE3.) devait encore venir chez elle pour « *finaliser quelques trucs* ».

Par courrier du 29 septembre 2022, PERSONNE1.) aurait résilié le mandat exclusif avec effet au 6 janvier 2023, alors que les travaux de rénovation et de rafraichissement ne seraient pas mentionnés dans l'annonce et qu'en tout et pour tout, seules deux visites auraient été effectuées depuis la signature du mandat d'exclusivité.

La société SOCIETE1.) n'aurait cependant pas daigné aller chercher le courrier recommandé.

Un rendez-vous sur place aurait été prévu le 5 octobre 2022 en vue de rediscuter du prix de la maison, rendez-vous auquel Maître Virginie MERTZ était supposée assister. Ce rendez-vous n'aurait cependant jamais eu lieu.

Une nouvelle visite aurait été proposée pour le 14 octobre 2022. Toutefois, la fille d'PERSONNE1.) ayant été hospitalisée et la mère d'PERSONNE1.) vivant auprès de

celle-ci et nécessitant le passage des services HELP à domicile, PERSONNE1.) aurait demandé à PERSONNE4.) de la prévenir au moins 72 heures à l'avance pour pouvoir organiser les visites dans les conditions les plus optimales, tout en lui précisant qu'elle avait été malade toute la semaine d'avant.

Le 19 octobre 2022, PERSONNE4.), tout en reconnaissant que les travaux n'étaient pas terminés, aurait confirmé que le prix annoncé pour la vente de la maison était revu à la baisse, et aurait indiqué qu'elle aurait reçu une offre, sans toutefois que le moindre détail n'ait été donné quant à la réalité de cette offre ou encore quant à des propositions de date.

Le 25 octobre 2022, l'ancien mandataire d'PERSONNE1.) aurait de nouveau résilié et pour autant que de besoin, le mandat exclusif entre parties.

Par la suite, PERSONNE1.) n'aurait plus reçu de proposition de date pour les visites et ce malgré un courriel adressé à PERSONNE4.) en date du 31 octobre 2022 dans lequel elle aurait fait état du fait qu'elle n'avait plus le moindre retour.

L'ancien mandataire d'PERSONNE1.) aurait été prié de déposer mandat en raison d'un conflit d'intérêts par courrier du 4 novembre 2022. Le même jour, il aurait reçu de la part de Maître Virginie MERTZ une prise de position officielle à laquelle aucune suite n'aurait été réservée en raison du fait qu'PERSONNE1.) aurait dû charger un autre avocat de la défense de ses intérêts du fait du dépôt de mandat.

Finalement, Maître Virginie MERTZ aurait résilié le mandat de vente exclusif avec effet immédiat suivant courrier du 15 novembre 2022 et l'aurait assignée dans la foulée en paiement de la commission que sa mandante aurait dû percevoir et en paiement de la somme de 15.000.-euros du chef du prétendu préjudice moral et autres tracasseries.

En droit, quant au bien-fondé de la résiliation avec effet immédiat du mandat signé entre parties, PERSONNE1.) fait valoir ce qui suit :

Suivant courrier du 15 novembre 2022, Maître Virginie MERTZ aurait entendu résilier avec effet immédiat le contrat signé entre parties pour les raisons invoquées dans le courrier officiel du 4 novembre 2022 adressé à son ancien mandataire.

Or, il appartiendrait à l'agent immobilier qui entend engager la responsabilité de son client, de rapporter la preuve que ce dernier a manqué à ses obligations contractuelles avec l'agent, de sorte que ce dernier serait autorisé à résoudre le contrat aux torts du client.

Le client serait tenu d'une obligation de loyauté envers son agent, de sorte à permettre à ce dernier de réussir sa mission dans les meilleures conditions qu'il soit.

De plus, l'agent immobilier serait tenu envers son client d'une obligation d'information et de conseil et il devrait mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour trouver des candidats intéressés à l'objet immobilier de son client.



Il incomberait dès lors en premier lieu à l'agent immobilier qui entend engager la responsabilité contractuelle de son client, de rapporter la preuve qu'il a lui-même satisfait à ses obligations contractuelles envers son client.

Tel ne serait cependant pas le cas en l'espèce, PERSONNE1.) soutenant qu'elle n'aurait jamais eu le moindre retour quant au résultat des visites en question. Pourtant, l'obligation de diligence dont serait tenu l'agent immobilier, impliquerait la recherche effective de candidats, une publicité suffisante via la publication d'annonces sur internet, un traitement suffisant expéditif du dossier, le suivi de candidats ayant marqué un intérêt pour l'objet immobilier, la transmission rapide et exacte des réponses et la mise en contact des parties lorsqu'un intérêt suffisant se révèle de part et d'autre quant à l'opération envisagée.

En l'espèce, seules 3 visites auraient été proposées par l'agent et elles auraient eu lieu sur une période de 4 mois. Par ailleurs, PERSONNE1.) n'aurait jamais eu le moindre retour quant au résultat des visites en question. Toutes les visites auraient été demandées la veille pour le lendemain.

Si la société SOCIETE1.) avait estimé que le prix proposé *ab initio* pour la mise en vente de la maison était excessif, il lui aurait appartenu de faire part de ses réserves par écrit, respectivement de refuser la mission qui lui était proposée si elle lui paraissait nocive pour le client. Tel n'aurait cependant pas été le cas en l'espèce.

S'agissant des annonces, sa maison aurait été affichée tantôt au prix de 1.250.000.-euros, tantôt au prix de 1.-euro, avec à chaque fois la mention d'une surface de 120m<sup>2</sup>, alors que la surface brute serait de 180,50m<sup>2</sup> et il serait mentionné de manière aléatoire l'existence d'un climatiseur.

PERSONNE1.) soutient encore que PERSONNE4.) aurait fait appel à une société établie et ayant son siège social à ADRESSE4.), société pour laquelle il ne serait pas renseigné d'autorisation d'effectuer des travaux sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg. De surcroît, cette société se serait présentée à n'importe quelle heure et n'importe quel jour pour faire les travaux chez elle.

Tel qu'exposé ci-avant, ladite société aurait purement et simplement quitté le chantier sans rime ni raison et serait ensuite revenue pour soi-disant terminer les travaux de rafraîchissement, alors qu'en réalité rien n'aurait été achevé correctement et conformément aux règles de l'art.

PERSONNE1.) conteste d'avoir mis les ouvriers de la société SOCIETE3.) à la porte pour demander ensuite de revenir. Quand bien même tel serait le cas, lorsque les ouvriers sont revenus, ils auraient bâclé le chantier et laissé derrière eux une situation telle que les acquéreurs potentiels s'étant présentés chez elle après la résiliation du mandat exclusif avec effet immédiat, auraient tous refusé de continuer les négociations, effrayés par l'ampleur des malfaçons.

S'agissant du passeport énergétique, il ne serait valable que jusqu'en 2027 et du fait de la pose du triple vitrage et de l'isolation de la maison, il aurait été nécessaire de faire dresser un nouveau CPE pour vendre la maison, ce que PERSONNE4.) aurait refusé.

PERSONNE1.) conteste avoir annulé toutes les visites programmées pour des motifs divers et variés, cette affirmation ne résultant d'aucune pièce versée en cause.

S'agissant des prétendues demandes de visites et offres reçues les 15 et 19 octobre 2022, PERSONNE1.) soutient avoir expliqué à la société SOCIETE1.) que sa fille était hospitalisée et qu'en raison du fait que sa mère devait recevoir des soins à domicile, il fallait la prévenir 72 heures à l'avance.

Après le courriel du 26 octobre 2022, la société SOCIETE1.) ne se serait plus manifestée de quelque façon que ce soit et ce malgré un nouveau rappel de sa part en date du 31 octobre 2022.

PERSONNE1.) conteste finalement que des acquéreurs sérieux disposant d'un accord bancaire et dont l'offre n'aurait pu aboutir du fait de son comportement aient existé, alors que l'existence desdits acquéreurs ne résulterait d'aucune pièce versée en cause, le courrier officiel de Maître Virginie MERTZ du 4 novembre 2022 ne pouvant à cet égard servir de preuve et ne reprenant que les allégations de la société SOCIETE1.).

Il résulterait de ce qui précède que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été fondée à résilier avec effet immédiat le mandat exclusif signé entre parties.

S'agissant de la privation du droit à commission, respectivement à la perte de chance, PERSONNE1.) fait valoir que seuls trois amateurs potentiels lui auraient été présentés par la société SOCIETE1.), aucun d'entre eux n'ayant fait la moindre offre. Elle soutient ne jamais avoir eu un quelconque retour de la société SOCIETE1.) quant aux visites et ne se serait jamais opposé, de par son comportement, à ce qu'un compromis soit signé avec les éventuels acquéreurs. Il résulterait au contraire des éléments du dossier que ce serait la société SOCIETE1.) qui n'aurait pas exécuté ses obligations contractuelles de bonne foi.

De plus, pour qu'il y ait perte de chance, il faudrait que la réalisation du dommage, c'est-à-dire dans le cas d'espèce, la vente de la maison, ne soit pas simplement hypothétique, mais qu'elle soit réelle et sérieuse. Or, tel ne serait pas le cas, étant donné que la société SOCIETE1.) ne se serait jamais donnée les moyens de mener à bien l'exécution de son mandat. Il y aurait partant lieu de débouter purement et simplement la société SOCIETE1.) de ses prétentions.

Quant au préjudice moral et autres frais administratifs et/ou judiciaires, PERSONNE1.), fait valoir, pour autant que sa responsabilité contractuelle soit engagée, que tout préjudice de la société SOCIETE1.) serait contesté et nullement établi. En effet, la société SOCIETE1.) aurait résilié le contrat de mandat sans rime ni raison et ne justifierait par ailleurs pas avoir exposé des frais d'avocat. Il y aurait partant également lieu de débouter la société SOCIETE1.) de ces demandes.

PERSONNE1.) conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée par la société SOCIETE1.) et formule une demande reconventionnelle à son encontre :

Elle soutient que du fait de la mauvaise exécution par la société SOCIETE1.) de ses obligations contractuelles, elle n'aurait pas été en mesure de trouver un acquéreur sérieux. De plus, du fait de l'augmentation des taux d'intérêts, il serait devenu plus difficile de trouver un acquéreur qui aurait obtenu l'accord de la banque. De ce fait, PERSONNE1.) évalue son préjudice à la somme de 50.000.-euros ou tout autre montant, même supérieur à dire d'expert.

Elle fait également valoir avoir dû recourir aux services d'un avocat pour se défendre contre une demande dénuée de tout fondement. Elle évalue ses frais et honoraires au montant de 7.500.-euros.

PERSONNE1.) formule encore une demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 2.500.-euros sur base de l'article 6.1. du Code civil. Elle soutient qu'il serait incontestable que l'action en justice introduite par la société SOCIETE1.) constituerait un acte de pure mauvaise foi, celle-ci ayant agi avec une légèreté blâmable.

Elle demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

**La société SOCIETE1.)** conteste la version des faits de PERSONNE1.), excepté le fait reconnu par elle, à savoir que la mise en vente de la maison lui appartenant était impérative au regard d'importantes difficultés financières.

Elle fait valoir que début 2022, la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) auraient convenu d'un mandat de vente. L'état de la maison aurait imposé la réalisation de travaux avant une mise en vente effective, ce qui ne serait pas contestable et même reconnu par PERSONNE1.).

En effet, et même si PERSONNE1.) adopterait à présent une position purement contestataire quant à ces travaux, il ressortirait des pièces versées aux débats qu'elle aurait sollicité la réalisation de travaux dans sa maison et aurait bien évidemment accepté l'avance de ces frais par la société SOCIETE1.). Ainsi, il ressortirait des pièces versées par PERSONNE1.) elle-même et plus précisément de son courrier de résiliation du mandat de vente en date du 29 septembre 2022 que *« comme convenu et signé, concernant l'avance des travaux de rafraîchissement payés par votre agence, je vous confirme à nouveau que la totalité vous sera remboursé à la vente de la maison ou après le 6 janvier 2023. »*

Non seulement, PERSONNE1.) reconnaîtrait son accord relatif aux travaux effectués, mais également la réalisation conforme des travaux. En effet, il n'y aurait aucune mention dans ledit courrier quant à des malfaçons ou inexécutions.

Il conviendrait encore de noter que PERSONNE1.) ne démontrerait nullement l'existence d'une quelconque malfaçon ou inexécution.

Le 29 septembre 2022, PERSONNE1.) aurait mis fin au mandat de vente au motif allégué que lesdits travaux n'auraient pas été mentionnés dans l'annonce du bien, que le

passoport énergétique n'aurait pas été fait et qu'elle ne disposerait pas de retour suite à deux visites effectuées par la société SOCIETE1.).

Or, d'une part, les travaux auraient été mentionnés dès leur réalisation, la mention « *travaux récents* » figurant dans l'annonce publiée.

D'autre part, le passeport énergétique de la maison aurait encore été valable *a minima* 4 ans après la signature du mandat de vente, et ne nécessitait pas, pour des travaux de rafraîchissement, de nouveaux frais, dont l'assignée ne pouvait en tout état de cause pas assumer le coût.

Enfin, il serait évident que la société SOCIETE1.) ne saurait donner de retour de deux visites si lesdits visiteurs ne donnent aucune suite.

La résiliation opérée par PERSONNE1.), à peine un mois après la fin des travaux, n'aurait partant pas été justifiée.

Informée de cette résiliation par PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) aurait néanmoins rempli ses obligations sans sourciller et cela n'aurait été que du fait de l'attitude de PERSONNE1.) après sa propre résiliation, celle-ci ayant été réitérée par mandataire le 25 octobre 2022, que la résiliation avec effet immédiat se serait imposée à l'initiative de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) souligne que la mise en vente effective n'aurait pu avoir lieu que début septembre, soit après la fin des travaux ayant eu lieu le 19 août 2022.

Après son courrier de résiliation, soit le 29 septembre 2022, PERSONNE1.) aurait adopté une attitude fuyante et n'aurait donné aucune chance à la société SOCIETE1.) de vendre le bien.

Ainsi, et d'une part, alors que l'entrepreneur avait terminé les travaux, il aurait sollicité un rendez-vous au domicile de PERSONNE1.) pour la signature du procès-verbal de réception des travaux. Ce rendez-vous aurait été fixé au 14 octobre 2022, seule réunion à laquelle son mandataire devait assister. PERSONNE1.) n'y aurait donné aucune suite.

D'autre part, la société SOCIETE1.) se serait vue dans le même temps refuser toute intervention au profit d'une dénommée PERSONNE2.) tel qu'en attesterait un SMS envoyé à la société SOCIETE1.) en date du 10 octobre 2022. Il serait à noter que PERSONNE1.) ne prendrait nullement position quant à ce fait.

La société SOCIETE1.) soutient avoir poursuivi, autant que faire se peut, la commercialisation du bien jusqu'à la résiliation notifiée par courrier d'avocat en date du 15 novembre 2022.

En droit, la société SOCIETE1.) fait valoir que la rupture prématurée d'un contrat à durée déterminée ne pourrait intervenir que d'un commun accord des parties.

En principe, les contrats à durée indéterminée ne pourraient pas être résiliés avant le terme stipulé. Néanmoins, les parties pourraient 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, tel qu'en l'espèce, la gravité du comportement d'une partie pourrait ainsi justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls. La gravité du comportement d'une partie pourrait 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.

En effet, 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, pourrait rompre unilatéralement le contrat, sous la réserve d'un contrôle judiciaire *a posteriori*.

La résiliation unilatérale serait aux risques et périls du créancier qui engagerait sa responsabilité s'il s'avérait qu'elle n'est pas justifiée.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) aurait disposé d'un mandat exclusif pour la vente du bien appartenant à PERSONNE1.) sis à L-ADRESSE2.).

Il ressortirait des circonstances de la cause que PERSONNE1.) aurait, sans justification, et après avoir utilisé l'avance de fonds nécessaires au paiement de travaux portant sur son bien, mis fin au mandat de vente et empêché l'exercice dudit mandat par la société SOCIETE1.).

Le comportement fautif de PERSONNE1.) serait établi, de sorte que sa responsabilité serait engagée.

Tel que repris dans l'assignation introductive d'instance, la société SOCIETE1.) aurait été privée de la chance de pouvoir encaisser la commission stipulée au mandat. La demande de la société SOCIETE1.) en condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 37.500.-euros HT, ainsi que le montant de TVA de 17%, à savoir 6.375.-euros, soit un montant total de 43.875.-euros, soit 3% représentant la commission contractuellement fixée, serait justifiée.

Elle estime également que la demande en condamnation au paiement de la somme de 7.500.-euros à titre de préjudice moral et de 7.500.-euros à titre des frais et honoraires d'avocats, est également justifiée.

Finalement, la société SOCIETE1.) demande de débouter purement et simplement PERSONNE1.) de ses demandes reconventionnelles, alors qu'il ressortirait de l'exposé des faits et des pièces versées aux débats que la responsabilité en cause relève exclusivement des fautes de PERSONNE1.).

**PERSONNE1.)** soutient que contrairement aux allégations de la partie adverse, l'état de la maison avant l'intervention de la société SOCIETE3.) aurait tout à fait permis une mise en vente sur le marché. D'ailleurs, il suffirait pour s'en convaincre, d'analyser les postes du devis intitulé à tort «*factures*», émis par ladite société. Les postes concerneraient principalement des travaux de rafraîchissement, respectivement de peinture.

En ce qui concerne la résiliation du mandat intervenue à l'initiative de PERSONNE1.) suivant courrier du 29 septembre 2022, réitérée suivant courrier de Me JANAKOVIC en date du 25 octobre 2022, ladite résiliation aurait été effectuée en conformité avec les stipulations du contrat de mandat exclusif en ce sens que le délai de préavis de 6 mois contractuellement prévu aurait été respecté.

Il serait inopérant à cet égard de s'attacher aux motifs invoqués, alors que la résiliation du contrat de mandat avec préavis n'avait pas à être motivée, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait se prévaloir de son attitude pour justifier sa résiliation avec effet immédiat, alors que dans le courrier de résiliation du 4 novembre 2022, Maître Virginie MERTZ indiquerait que la mandante n'aurait aucune connaissance du courrier du 29 septembre et que par ailleurs les motifs invoqués seraient purement et simplement dénués de tout fondement.

Pour le surplus, il serait faux de prétendre que la mise en vente de sa maison ne pouvait avoir lieu qu'après la fin des travaux ayant eu lieu selon les conclusions de Maître MERTZ, le 19 août 2023.

En effet, si la version des faits telle que présentée par la société SOCIETE1.) devait s'avérer exacte, il serait alors difficile de comprendre pourquoi l'agent immobilier, professionnel en la matière, aurait soumis un contrat de mandat en date du 6 juillet 2023 pour une durée de 6 mois en vue de la commercialisation d'un bien qui n'aurait pu être prétendument mis sur le marché.

En tout état de cause, il résulterait du constat d'huissier dressé par l'huissier Gilles HOFFMANN en date du 26 juin 2023 qu'à cette date, les travaux de rafraîchissement réalisés par la société SOCIETE3.) n'étaient pas achevés et qu'ils étaient emprunts de multiples vices et malfaçons et que de surcroît le chantier avait été laissé dans un état lamentable.

En effet, l'huissier de justice mandaté par PERSONNE1.) aurait relevé les problèmes suivants :

- au niveau du garage au sous-sol :
  - la porte de garage devant être posée serait encore emballée;
  - des traces de peinture seraient visibles à plusieurs endroits;
  - le rail du moteur de la porte garage serait partiellement recouvert de scotch;
- au niveau de la cave avant droite /cage d'escalier :
  - la peinture ne serait pas achevée;
  - des traces de peinture seraient visibles à plusieurs endroits;

- la peinture s'effriterait au mur avant, en-dessous de l'arrivée du gaz et de l'eau;
- au niveau de la cave arrière droits, divers éléments de l'installation électrique seraient parsemés de peinture;
- au niveau de la cave arrière gauche :
  - la poignée de la porte vers le jardin serait manquante;
  - différentes griffes seraient visibles;
  - des traces de peinture seraient visibles à plusieurs endroits;
  - la poignée de la fenêtre ferait défaut;
- au niveau du rez-de-chaussée :
  - les caches des interrupteurs feraient défaut;
  - dans le living, de nombreuses taches de peinture seraient visibles, les encadrements des interrupteurs seraient manquants, le spot ne serait pas installé convenablement;
  - dans la cuisine, la peinture s'effriterait à de nombreux endroits, les prises électriques ne seraient pas fixées convenablement, un élément de plinthe ferait défaut;
  - dans la salle de bains, des taches de peinture seraient visibles, le spot serait abîmé, les angles ne seraient pas découpés conformément aux règles de l'art;
- au niveau du premier étage :
  - dans la chambre avant gauche, la peinture du plafond présenterait différentes nuances, des taches seraient visibles, la peinture ne couvrirait pas toute la surface;
  - dans la pièce arrière droite, de nombreuses taches de peinture seraient visibles à de plusieurs endroits, de même que dans la pièce arrière gauche;
  - dans la salle de bains, la pose du robinet ne serait pas faite conformément aux règles de l'art, la porte ne serait pas installée et les finitions ne seraient pas réalisées correctement;
- au niveau du deuxième étage :
  - dans la cage d'escalier, des traces de colle seraient visibles sur l'interrupteur et des taches de peinture seraient visibles à plusieurs endroits;
  - dans la pièce arrière gauche, il manquerait le cache de la prise gauche du mur;
  - dans la salle de bains, différentes taches de peinture seraient visibles et la peinture s'effriterait à certains endroits.

Dès lors, le fait que dans son courrier de résiliation du 29 septembre 2022, PERSONNE1.) ait indiqué que l'avance pour les travaux de rafraîchissement serait remboursée à la vente de la maison, ne constituerait nullement une reconnaissance du fait que les travaux auraient été réalisés de manière conforme aux règles de l'art.

Si le rendez-vous du 14 octobre a dû être annulé cela tiendrait au fait que la fille de PERSONNE1.) venait de sortir de l'hôpital, ce qui aurait été porté à la connaissance de Madame PERSONNE4.). PERSONNE1.) aurait donc demandé à la société SOCIETE1.) de lui proposer de nouvelles dates suivant courriel du 10 octobre 2022, ce qui n'aurait jamais été le cas.

Ledit rendez-vous aurait eu pour finalité de permettre à la société SOCIETE3.) de faire le point sur les travaux devant encore être réalisés et de rediscuter du prix auquel sa maison pouvait être vendue.

S'agissant de la teneur du sms du 10 octobre 2022, la teneur de ce message ne serait nullement à interpréter en ce sens que toute intervention de la société SOCIETE1.) serait désormais refusée, mais ce sms n'aurait eu d'autre sens que celui que la dénommée PERSONNE2.), une personne que Madame PERSONNE4.) connaissait et tutoyait, assisterait PERSONNE1.) dans ses démarches avec l'agence immobilière.

Il conviendrait encore de rappeler que dans son courrier adressé à l'ancien mandataire de PERSONNE1.) en date du 4 novembre 2022, Maître MERTZ aurait indiqué que le mandat ne pourrait être maintenu qu'en cas de modification du prix de vente, à savoir un prix affiché de 1.000.000.-euros, et ce sans qu'aucune indication du délai endéans lequel l'acceptation de cette modification du prix affiché devait intervenir.

Seulement 11 jours après ce courrier, Maître MERTZ aurait résilié avec effet immédiat le contrat de mandat signé entre parties pour des motifs dont la réalité demeurerait contestée et qui ne seraient non autrement documentés par une quelconque pièce.

PERSONNE1.) précise encore que la maison avait été affichée dans un premier temps au prix de 1.250.000.-euros, avec les caractéristiques 4 chambres, 120 m<sup>2</sup>, 3 salles de bains, 3 parkings et classe G.

Dans un second temps, la maison aurait été affichée au prix de 1 euro, 4 chambres, 120m<sup>2</sup>, 3 salles de bains, living avec climatiseur, classe G, pour ensuite être affichée cette fois-ci sans la mention living avec climatiseur.

La maison aurait cependant une surface de 127,90m<sup>2</sup>.

En droit, quant au bien-fondé de la résiliation avec effet immédiat du mandat signé entre parties, PERSONNE1.) conteste avoir eu une attitude fuyante ou avoir empêché la commercialisation du bien, puisque la société SOCIETE1.) reconnaîtrait elle-même avoir continué à commercialiser le bien jusqu'au courrier du 15 novembre 2022.

Ceci ne résulterait nullement des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.).

S'agissant de la problématique du passeport énergétique, contrairement aux dires de Maître MERTZ, ledit passeport n'aurait été valable que jusqu'au 15 septembre 2027 et non jusqu'en juillet 2032 et aurait dû être refait compte tenu du fait que PERSONNE1.) aurait changé la chaudière postérieurement à l'établissement du passeport du 15 septembre 2017, aurait fait poser du triple vitrage et isoler sa maison, ce qui ressortirait clairement des mentions du passeport réalisé en avril 2023.



Ainsi, sa maison, classée initialement dans la classe d'isolation thermique I aurait pu être reclassé dans une classe énergétique supérieure, à savoir la classe d'isolation thermique G.

Pourtant, le mandataire de la société SOCIETE1.), dans son courrier du 4 novembre 2022 aurait notamment indiqué que l'installation d'un climatiseur serait dévalorisant en termes énergétiques « *puisque rendant la classe énergétique inférieure comme l'a expliqué à juste titre ma mandante à Madame PERSONNE1.) et à PERSONNE2.)* ».

Il s'agirait là encore d'une diffamation erronée et contraire à la réalité, alors que du fait des améliorations apportées à l'immeuble depuis son acquisition par PERSONNE1.), c'est une classe énergétique supérieure qui aurait été reconnue à l'immeuble.

Il y aurait partant lieu de retenir que PERSONNE1.) n'a nullement violé une quelconque des obligations contractuelles résultant du contrat de mandat exclusif signé avec la société SOCIETE1.), aucun des reproches libellés à son encontre n'étant prouvé par une quelconque pièce.

S'agissant de la privation du droit à commission, respectivement à la perte de chance, PERSONNE1.) soutient que les conclusions de Maître MERTZ ne seraient que la stricte reproduction d'un jugement rendu par le Tribunal d'Arrondissement en date du 8 juin 2023. Ladite motivation en saurait cependant trouver application en l'espèce, alors que, dans le jugement précité, la problématique aurait été celle d'analyser les effets d'une rupture anticipée d'un contrat de mandat exclusif signé entre parties, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce puisqu'elle aurait résilié le mandat en conformité avec les stipulations contractuelles.

En tout état de cause et pour que la demande de la société SOCIETE1.) puisse être déclarée fondée en son principe, il appartiendrait à cette dernière de rapporter la preuve de ce qu'il existait une chance réelle pour elle de voir se réaliser l'affaire par la conclusion d'un compromis et d'encaisser la commission stipulée. Tel ne serait manifestement pas le cas, alors que la société SOCIETE1.) serait en aveu du fait que seules deux visites auraient eu lieu depuis la signature du contrat de mandat et ce sans qu'aucune offre sérieuse n'ait été émise ou encore que PERSONNE1.) ait à un quelconque moment refusé de signer une quelconque offre.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Quant à la recevabilité de la demande**

Aucun moyen d'irrecevabilité n'ayant été soulevé et aucun moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant donné, la demande de la société SOCIETE1.), ayant été introduite dans les délais et forme de la loi, est à dire recevable en la forme.

#### **3.2. Quant au fond**

##### **3.2.1. Quant à la demande principale**

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 dispose 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.* » En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exceptions (R. MOUGENOT, Droit des obligations, La preuve, éd. Larcier, 4<sup>e</sup> éd. 2012, p.108).

Il appartient partant à la société SOCIETE1.) d'établir qu'elle est créancière de PERSONNE1.) et que celle-ci doit lui payer la somme de 43.875.-euros à titre de privation de commission, respectivement de la perte de gain, ainsi que la somme de 7.500.-euros à titre de préjudice moral.

La société SOCIETE1.) se base sur un document intitulé « *MANDAT EXCLUSIF DE VENTE* » du 6 juillet 2022.

Aux termes de l'article 1984 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 contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.

En l'espèce, il résulte du prédit document qu'en date du 6 juillet 2022, la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) ont conclu un « *mandat exclusif de vente* » aux termes duquel PERSONNE1.) donnait à la société SOCIETE1.) « *pouvoir en exclusivité de vendre* » une maison sise à L-ADRESSE2.).

Sous le titre « *Nature et durée du contrat, prix et condition de la vente du bien* » figure ce qui suit :

« *L'agent a le droit, soit d'acquérir le dit bien pour son propre compte, soit de le vendre à un tiers et ce pour une durée de 6 mois (le mandat sera tacitement reconduit pour la même période sauf dénonciation de celui-ci par l'une des parties avec un préavis de 15 jours).*

*Le prix de vente est fixé à 1.250.000,00 €.*

*La rémunération de l'agence est fixée à 3% du prix de vente réalisé plus TVA, payable au moment de la signature de l'acte notarié.*

*Dans le cas où la vente du bien, faisant objet du présent engagement serait effectuée postérieurement à la date limite fixée, mais à un des clients de l'agence, la commission sera également de 4% du prix de vente réalisé plus TVA. »*

Il est constant en cause que par courrier du 25 octobre 2022, le mandataire de PERSONNE1.) a procédé à la résiliation du mandat exclusif de vente avec effet au 6 janvier 2023.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) aurait, sans justification, et après avoir utilisé l'avance de fonds nécessaires au paiement de travaux portant sur son bien, mis fin au mandat de vente et empêché l'exercice dudit mandat par la société SOCIETE1.), de sorte que son comportement fautif serait établi. Aux termes de l'article 1134, alinéa 1er, 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).

En principe, les contrats à durée déterminée ne peuvent pas être résiliés avant le terme stipulé.

Le Tribunal constate que contrairement à ce que soutient la société SOCIETE1.), le contrat de mandat exclusif de vente signé entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) n'a pas été résilié avant le terme par cette dernière. En effet, le prédit contrat avait été conclu pour une durée de 6 mois courant du 6 juillet 2022 au 6 janvier 2023. Le prédit contrat ayant été dénoncé par le mandataire de PERSONNE1.) en date du 25 octobre 2022, avec effet au 6 janvier 2023, le préavis de 15 jours a également été respecté.

Il y a partant lieu de retenir que PERSONNE1.) n'a commis aucune faute en résiliant le contrat de mandat de vente exclusif avec effet au 6 janvier 2023.

Au contraire, c'est bien le mandataire de la société SOCIETE1.) qui a procédé à la résiliation avec effet immédiat du contrat de mandat exclusif de vente en date du 15 novembre 2022.

S'agissant des autres reproches faits à PERSONNE1.), la Tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce afin de justifier son préjudice, consistant dans la perte d'une chance de pouvoir réaliser la commission de vente stipulée dans le contrat de mandat, dont notamment des offres concrètes par des acheteurs potentiels qu'elle aurait trouvée.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) au paiement de la commission d'agence, à titre d'indemnisation, n'est pas fondée.

Il en est également du préjudice moral demandé, qui est également à déclarer non fondé.

### **3.2.2. Quant à la demande reconventionnelle**

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 50.000.-euros. Elle soutient que du fait de la mauvaise exécution de ses obligations contractuelles par la société SOCIETE1.), elle n'aurait pas été en mesure de trouver un acquéreur sérieux et que du fait de l'augmentation des taux d'intérêts, il serait devenu plus difficile de trouver un acquéreur qui ait obtenu l'accord de la banque.

Or, PERSONNE1.) ne précise pas exactement en quoi consisterait la mauvaise exécution de ses obligations contractuelles par la société SOCIETE1.), celle-ci se contentant de faire des allégations, sans preuve concrète.

En effet, s'agissant des travaux faits par la société SOCIETE3.), dont PERSONNE1.) soutient que ces travaux seraient affectés de vices et malfaçons, le tribunal constate que même si c'est la société SOCIETE1.) qui a trouvé cette société à PERSONNE1.) afin d'effectuer les travaux dans sa maison, les éventuels vices et malfaçons affectant sa maison ne peuvent pas être imputables à la société SOCIETE1.). Ce moyen est partant non fondé.

PERSONNE1.) soutient encore que deux visites avec un éventuel acquéreur ont eu lieu, sans qu'elle n'ait eu un quelconque retour de la part de la société SOCIETE1.), celle-ci ayant juste reçu un SMS de celle-ci indiquant ne pas avoir eu de retour de la part des clients. En l'espèce, le Tribunal ne voit pas quelle faute pourrait être reprochée dans ce contexte à la société SOCIETE1.), de sorte que ce moyen est également non fondé.

PERSONNE1.) reproche encore à la société SOCIETE1.) d'avoir affiché dans un premier temps la maison au prix de 1.250.000.-euros avec les caractéristiques 4 chambres, 120m<sup>2</sup>, 3 salles de bains, 3 parkings et classe G, pour dans un second temps afficher la maison au prix de 1 euro, 4 chambres, 120 m<sup>2</sup>, 3 salles de bains, living avec climatiseurs, classe G, pour ensuite être affichée sans la mention living avec climatiseur. Or, la maison aurait cependant une surface de 127,90m<sup>2</sup>. En l'espèce, PERSONNE1.) n'expliquant pas quelle faute concrète est reprochée à la société SOCIETE1.) dans ce contexte et quelle en aurait été la conséquence pour elle, ce moyen est également à déclarer non fondé.

Au vu de ce qui précède, la demande de PERSONNE1.) en condamnation de la société SOCIETE1.) pour la somme de 50.000.-euros est à déclarer non fondée.

### **3.2.3. Quant aux demandes accessoires**

#### **3.2.3.1. Quant à la demande de PERSONNE1.) contre la société SOCIETE1.) pour procédure abusive et vexatoire**

PERSONNE1.) sollicite la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 2.500.-euros pour procédure abusive et vexatoire.

Concernant les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, s'il a été longtemps considéré que l'exercice d'une action en justice ne dégénérerait en abus que

s'il constituait un acte de malice ou une erreur grossière équipollente au dol, il est actuellement admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de l'action. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. Cette faute peut notamment résulter de l'acharnement judiciaire (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n° 24074 du rôle). Pour engager la responsabilité de son auteur, un acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

Même si la société SOCIETE1.) n'a pas obtenu gain de cause concernant sa demande à l'égard de PERSONNE1.), aucun abus de droit n'est établi dans son chef.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer non fondée.

### **3.2.3.2. Quant aux frais et honoraires d'avocat**

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats d'un montant de 7.500.-euros.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocats d'un montant de 7.500.-euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9<sup>ème</sup> chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande.

En ce qui concerne PERSONNE1.), celle-ci doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, PERSONNE1.) n'explique pas en quoi consisterait la faute de la société SOCIETE1.), de sorte à ce que sa demande en remboursement des frais d'avocat est également à déclarer non fondée.

### **3.2.3.3. Quant à l'indemnité de procédure**

La société SOCIETE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 7.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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).

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure à l'encontre de PERSONNE1.).

N'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens, la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure à l'encontre de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

### **3.2.3.4. Quant aux frais et dépens de l'instance**

En application des articles 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande principale en la forme ;

la dit non fondée ;

reçoit la demande reconventionnelle en la forme ;

la dit non fondée ;

dit la demande en indemnisation de PERSONNE1.) à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL pour procédure abusive et vexatoire, non fondée ;

dit les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats non fondées ;

dit les demandes en obtention d'une indemnité de procédure de la part de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de PERSONNE1.) non fondées ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance.