

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2019TALCH08/00207

Audience publique du mardi, 15 octobre 2019.

Numéro du rôle: TAL-2018-02138

Composition :

Danielle POLETTI, vice-présidente,
Philipp ZANGERLÉ, juge,
Philippe WADLÉ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), commerçant en nom personnel faisant le commerce sous la dénomination ENSEIGNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 20 mars 2018,

comparant par Maître Nicolas BAUER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit TAPELLA,

comparant par Maître James JUNKER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï PERSONNE1.) par l'organe de Maître Nora HERRMANN, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat constitué.

Ouï PERSONNE2.) et PERSONNE3.) par l'organe de Maître Fanny CAQUARD, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat constitué.

Faits

Les faits tels qu'ils résultent de l'exploit introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées entre parties peuvent se résumer comme suit :

Suivant convention intitulée « MISSION DE RECHERCHE D'ACQUEREUR AVEC EXCLUSIVITE » du 16 février 2017, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont chargé l'agence immobilière « ENSEIGNE1.) », représentée par PERSONNE1.) de chercher un acquéreur pour leur bien immobilier sis à L-ADRESSE3.).

Conformément à l'article 2 de la convention litigieuse, la durée initiale de la mission a été fixée à 3 mois avec reconduction tacite de mois en mois.

Les parties ont convenu à l'article 3 de la convention du 16 février 2017 ce qui suit :

« Pendant toute la durée de la présente convention, l'agent aura seul qualité et pouvoir pour rechercher les amateurs, leur faire visiter les lieux, discuter des prix et conditions de l'opération. Le client s'interdit de vendre directement ou par l'intermédiaire d'un tiers, le bien dont il s'agit.

Au cas contraire, l'agent aura droit à une indemnité de 100% de la rémunération telle que fixée par l'article 5 ci-dessous, applicable sur le prix minimum dont question à l'article 4 ».

Le prix minimum souhaité par les parties défenderesses a été arrêté à la somme de 990.000.- euros. Les honoraires de l'agent ont été fixés à la somme de 29.700.- euros HTVA.

En date du 17 février 2017, les époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.) visitent la maison des parties défenderesses, sans que cette visite n'ait été organisée par l'agence immobilière.

Au dernier état de leurs conclusions, les parties s'accordent à dire que pendant la soirée du 17 février 2017 les parties défenderesses ont informé PERSONNE1.) du fait qu'ils ne souhaitaient plus donner suite à la convention litigieuse du 16 février 2017.

Par courrier recommandé du 20 février 2017, les parties défenderesses ont encore de manière écrite déclaré à la partie requérante ce qui suit :

« Comme le prévoient les articles L. 221-3 et L. 222-9 du Code de la consommation, nous disposons d'un délai de 14 jours à compter de la date de la signature pour nous rétracter.

Par conséquent, nous vous remercions de prendre acte de notre rétractation et de cesser de rechercher des acquéreurs potentiels pour note bien ».

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont procédé à la vente de leur bien immobilier aux époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.) suivant compromis de vente daté au 21 février 2017.

PERSONNE1.) poursuit actuellement le recouvrement judiciaire des honoraires fixés dans le cadre de la convention litigieuse du 16 février 2017.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 20 mars 2018, PERSONNE1.), comparant par Maître Nicolas BAUER, a assigné PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le Tribunal de ce siège.

Maître James JUNKER s'est constitué pour les parties défenderesses en date du 21 mars 2018.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2018-02138. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^{ème} section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 17 septembre 2019.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience des plaidoiries du 24 septembre 2019. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Prétentions et moyens des parties

A) Prétentions et moyens de PERSONNE1.)

Dans le cadre de son assignation du 20 mars 2018, PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon individuellement, mais chacun pour le tout, de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) à lui payer :

- la somme principale de 34.749.- euros avec les intérêts au taux légal à compter de la facture du 30 octobre 2017, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde ;
- la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il demande encore la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose exercer la profession d'agent immobilier. En date du 15 décembre 2016, les parties défenderesses l'auraient contacté pour qu'il vienne visiter leur immeuble sis à L-ADRESSE3.), ce en vue d'un mandat éventuel de procéder à la vente dudit immeuble. Étant donné qu'il n'aurait à cette période pas eu l'occasion de s'occuper immédiatement de cette demande, un de ses amis aurait pris des photographies de la maison en vue de la publication d'une annonce sur le site internet « *MEDIA1.)* ».

En date du 16 février 2017, suite à l'annonce infructueuse de leur bien immobilier sur le site internet « *MEDIA1.)* » au prix de 1.240.000.- euros, les parties défenderesses lui auraient alors confié la mission de rechercher un acquéreur pour le prix plus raisonnable de 990.000.- euros. Conformément à l'article 5 de la convention, les honoraires de l'agent immobilier auraient été fixés au montant de 29.700.- euros HTVA.

L'article 3, §1 de la convention conclue entre parties aurait en outre stipulé que les parties défenderesses s'interdiraient de vendre leur immeuble « *directement ou par l'intermédiaire d'un tiers* » pendant une durée de trois mois. Or, en cours de validité de la convention de mandat du 16 février 2017, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient vendu leur maison aux époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.). Après avoir initialement conclu que la vente litigieuse, entreprise en violation de la clause d'exclusivité, aurait été conclue suivant compromis de vente du 18 février 2017, PERSONNE1.) fait conclure par la suite que le compromis de vente, sinon la promesse de vente litigieux seraient intervenus dès le 17 février 2017.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ayant ainsi vendu leur immeuble au mépris de la convention de mandat, PERSONNE1.) se fonde principalement sur la clause pénale convenue entre parties pour soutenir qu'il aurait droit au montant TTC de 34.749.- euros. Il y aurait donc lieu de condamner les parties défenderesses au paiement de la facture émise de ce chef en date du 30 octobre 2017.

À titre subsidiaire, il fait conclure qu'aux termes de l'article 1142 du Code civil, les obligations de ne pas faire se résoudraient en dommages et intérêts. Aux termes de la convention liant les parties, ces dommages et intérêts seraient forfaitairement fixés à la somme HTVA de 29.700.- euros.

Face aux moyens adverses, PERSONNE1.) prend position comme suit :

En ce qui concerne sa qualité à agir, il fait exposer qu'il serait immatriculé au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg (ci-après « *RCSL* ») en nom personnel sous le numéro NUMERO1.) et qu'il ne se serait jamais présenté comme le représentant de l'entité « *ENSEIGNE1.)* » qui ne serait qu'un nom commercial.

Il conteste que les parties défenderesses aient pu se rétracter valablement de leur engagement suivant courrier du 20 février 2017.

Ainsi, concernant la prétendue date du 21 février 2017 mentionnée sur le compromis de vente produit en cause par les parties défenderesses, PERSONNE1.) fait soulever que le compromis de vente du 21 février 2017 « *est un faux constitué pour les besoins de la cause* ». Aux termes de ses conclusions notifiées le 19 mars 2019, il fait préciser à cet égard que « *À ce stade, la partie demanderesse sollicite simplement le retrait volontaire par les parties défenderesses du document daté du 21 février qui n'a pas de force probante et a manifestement été fabriqué pour les besoins de la cause* ». Le Tribunal pourrait dès lors faire abstraction de ce document. Subsidiairement, il sollicite qu'il soit enjoint à Maître Karin REUTER de communiquer une copie du compromis de vente enregistré tel qu'il se trouverait en sa possession.

Par ailleurs, aux termes de l'article 1328 du Code civil, les actes sous seing privé n'auraient de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés. À défaut d'enregistrement, le compromis de vente du 21 février 2017 n'aurait donc pas date certaine à son égard.

À cet égard, après avoir initialement contesté formellement que les parties défenderesses se seraient déjà manifestées oralement auprès de lui pour exercer un prétendu droit de rétractation, PERSONNE1.) fait soutenir par la suite que : « *Il est exact que le vendredi 17 février 2017 dans la soirée, PERSONNE3.) a téléphoné à PERSONNE1.) pour l'informer que lui et son épouse avaient signé un compromis de vente avec des acquéreurs et qu'ils n'entendaient plus respecter la convention signée la veille* ». La réalité de la date de la vente du 17 février 2017 ressortirait encore tant de l'attestation testimoniale versée en cause par les parties défenderesses que par leurs propres conclusions notifiées le 18 septembre 2018 valant aveu judiciaire du fait qu'il existait un accord sur le prix et sur la chose dès le 17 février 2017 et que, donc, la vente était parfaite à compter de cette date.

PERSONNE1.) fait dès lors conclure à l'existence d'un compromis de vente ayant été signé entre les parties défenderesses et les époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.) en date du 17 février 2017, sinon d'une promesse de vente ayant été faite ce jour. Au vu de la chronologie des faits, la prétendue rétractation du 20 février 2017 serait donc intervenue tardivement. En conséquence, la clause pénale s'appliquerait sans que l'exercice postérieur d'un éventuel droit de rétractation ne puisse faire échec à la force obligatoire de la convention litigieuse.

Il conteste l'applicabilité du droit de la consommation au contrat litigieux et notamment l'applicabilité à son égard de l'obligation d'information prévue à l'article L. 222-11, alinéa 1^{er} du Code de la consommation qui ne s'appliquerait qu'aux contrats conclus par voie de « *techniques de communication à distance* » et non pas aux conventions écrites. Il soutient par ailleurs avoir porté à la connaissance des parties défenderesses l'ensemble des informations précontractuelles visées par le Code de la consommation. L'exercice du droit de rétractation seulement quatre jours après la conclusion du contrat litigieux en témoignerait. Il ne serait pour le surplus pas requis que ces informations leur soient données par écrit.

Subsidiairement, PERSONNE1.) fait soutenir que la nullité prévue par cet article serait facultative et que les parties défenderesses ne démontreraient pas que lesdites informations auraient été essentielles pour leur consentement. Par ailleurs, aux termes de l'article L. 222-9 (3) du Code de la consommation, la sanction d'un défaut d'information du consommateur sur son droit de rétractation ne serait pas l'annulation, mais la prolongation du délai de rétractation. Il n'y aurait donc pas lieu à annulation du contrat litigieux.

En ce qui concerne le moyen de nullité du contrat pour cause de dol, il fait conclure que les parties défenderesses resteraient en défaut de rapporter la preuve des manœuvres dolosives. La date du contrat y serait inscrite noir sur blanc et leur consentement aurait été donné de manière libre et éclairé. Elles resteraient également en défaut de prouver que les prétendues manœuvres auraient été déterminantes de leur consentement, ainsi que le fait qu'elles auraient été engagées envers une autre agence immobilière. En tout état de cause, l'attestation testimoniale serait contredite par l'écrit, et la preuve testimoniale serait d'ailleurs irrecevable sur base de l'article 1341 du Code civil.

Il s'oppose à la réduction de la clause pénale, alors que le montant, correspondant à la commission usuelle de 3% de la valeur de l'immeuble qu'il aurait touchée en cas de vente de l'immeuble, ne serait pas disproportionnée.

B) Prétentions et moyens de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.)

Dans le cadre de leurs conclusions notifiées le 18 septembre 2018, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à la demande introduite à leur encontre et sollicitent principalement l'annulation du contrat du 16 février 2017. Il y aurait également lieu de constater le défaut de qualité à agir de PERSONNE1.) et sa demande devrait partant être déclarée irrecevable. Subsidiairement, la demande devrait être rejetée comme n'étant pas fondée.

Ils sollicitent la condamnation de la partie requérante à leur payer le montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

En fait, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font exposer qu'en date du 16 février 2017 PERSONNE1.) se serait présenté à leur domicile en tant que représentant de l'agence « *Immobilière ENSEIGNE1.)* ». Il leur aurait proposé de conclure avec l'agence « *Immobilière ENSEIGNE1.)* » une convention de courtage avec clause d'exclusivité aux termes de laquelle l'agence serait chargée de chercher un acquéreur pour leur maison sise à ADRESSE3.).

Ils l'auraient à ce moment informé du fait qu'ils auraient déjà conclu un mandat de vente avec une autre agence et qu'ils ne souhaiteraient pas signer un contrat avec l'agence « *Immobilière ENSEIGNE1.)* » avant le 20 février 2017, étant donné qu'il leur faudrait du temps pour révoquer le mandat consenti à l'autre agence.

PERSONNE1.) leur aurait alors affirmé, en présence d'un témoin, que le contrat ne prendrait effet qu'à compter du 20 février 2017. Sur question, il aurait également assuré aux parties défenderesses qu'il ne réclamerait pas d'indemnité si elles viendraient à vendre leur maison entre le 16 et le 20 février 2017 parce que le contrat ne prendrait justement effet qu'à compter du 20 février 2017. Rassurés par ces explications, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient signé la convention litigieuse. L'attestation produite en cause serait recevable au vu de la qualité de commerçant de la partie requérante.

Au dernier état de leurs conclusions, ils font exposer que deux couples seraient venus visiter la maison en date du 17 février 2017. Bien que le compromis de vente conclu en date du 21 février 2017 serait le résultat de ces visites, il n'y aurait eu rencontre des volontés sur la chose et sur le prix qu'en date du 21 février 2017 et le compromis n'aurait été signé qu'à cette date. Il aurait également été enregistré au Bureau des actes civils de Luxembourg à cette même date du 21 février 2017. Ils contestent dès lors qu'il aurait été indiqué dans leurs conclusions du 18 septembre 2018 que le compromis de vente aurait été signé le 17 février 2017 et que l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) puisse prouver contre le compromis du 21 février 2017.

PERSONNE1.) aurait été informé de suite du fait que le contrat du 16 février 2017 – ne devant être mis à exécution qu'à partir du 20 février 2017 – serait devenu sans objet. Afin d'éviter toute discussion, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient usé de leur droit de rétractation par lettre recommandée du 20 février 2017, réceptionnée le 21 février 2017. Ils n'auraient jamais reçu de réponse à ce courrier.

Cependant, plus de huit mois après la visite à leur domicile, une facture portant sur un montant TTC de 34.749.- euros leur serait parvenue avec comme seule indication « *rupture de la clause d'exclusivité du mandat* ». Ils auraient contesté cette facture par courrier de leur mandataire du 6 novembre 2017.

En droit, ils font premièrement relever que le contrat litigieux a été conclu avec l'agence « *Immobilière ENSEIGNE1.)* », représentée par PERSONNE1.). Ce dernier n'y figurerait pas à titre personnel. Or, aucune entité dénommée « *Immobilière ENSEIGNE1.)* » ne serait inscrite au RCSL. En conséquence, elle n'aurait pas la capacité de contracter, de sorte que le contrat serait nul. PERSONNE1.) n'étant pas partie au contrat, il n'aurait pas qualité à agir, de sorte que son action devrait être déclarée irrecevable.

Ils font encore conclure que conformément aux articles 1108 et 1109 du Code civil, une convention supposerait l'existence d'un consentement libre et éclairé et qu'il n'y aurait pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol. En l'occurrence, il résulterait à suffisance de droit des circonstances d'espèces que PERSONNE1.) aurait usé de manœuvres dolosives afin de les amener à signer le contrat litigieux. En application de l'article 1116 du Code civil, le contrat devrait dès lors être annulé pour cause de dol et il y aurait lieu de remettre les parties dans l'état dans lequel elles se trouvaient avant la conclusion dudit contrat.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font encore développer que la convention litigieuse du 16 février 2017 constituerait un « *contrat hors établissement* » au sens de l'article L. 222-1 du Code de la consommation, en ce qu'il aurait été conclu « *dans un lieu qui n'est pas l'établissement commercial du professionnel* ».

En l'occurrence, PERSONNE1.) aurait manqué de fournir aux parties défenderesses l'intégralité des informations précontractuelles définies à l'article L. 222-6, §1^{er} du Code de la consommation et particulièrement les informations portant sur leur droit de rétractation. Ces informations auraient par ailleurs dû leur être communiquées sur support papier conformément à l'article L. 222-7 du même code. Partant, le contrat litigieux devrait encore être annulé sur base de l'article L. 222-11, §3 du même code.

Ils poursuivent qu'en présence d'un « *contrat hors établissement* », les consommateurs auraient le droit en vertu de l'article L. 222-1 du Code de la consommation « *de se rétracter par écrit ou sur tout autre support durable, sans indication de motif et sans pénalité, dans un délai de quatorze jours calendrier* ». Conformément à l'article L. 221-9 du Code de la consommation, l'exercice du droit de rétractation aurait pour effet d'éteindre l'obligation des parties d'exécuter le contrat hors établissement.

Ayant exercé leur droit de rétractation de manière orale en date du 17 février 2017, sinon par voie de courrier recommandé du 20 février 2017, soit avant la conclusion du compromis de vente avec les époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.) du 21 février 2017, la demande adverse serait à rejeter comme n'étant pas fondée. En tout état de cause, même à considérer que le droit de rétractation aurait été exercé après la signature du compromis de vente, il y aurait lieu de retenir que la convention litigieuse du 16 février 2017 n'aurait eu force obligatoire qu'après la fin du délai de rétractation. La rétractation aurait eu pour effet d'éteindre le contrat pour l'avenir et pour le passé.

Subsidiairement, dans l'hypothèse où le Tribunal considérerait que le contrat du 16 février 2017 ne serait ni nul, ni éteint du fait de l'exercice du droit de rétractation, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font soutenir qu'il conviendrait en application de l'article 1152 du Code civil de réduire la clause pénale litigieuse à de plus justes proportions, alors qu'elle serait manifestement excessive. En effet, il existerait une disproportion flagrante entre le dommage réellement subi par le demandeur et le montant de l'indemnité stipulée. La clause pénale lui procurerait un bénéfice plus grand que l'exécution du contrat, alors que la commission n'aurait été due que si PERSONNE1.) arrivait à trouver un acheteur et qu'une vente était conclue. Il n'aurait jamais posé le moindre acte ou effectué la moindre diligence visant à trouver un acquéreur.

Motifs de la décision

A) Quant à la qualité à agir

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent le défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.), en ce que la convention litigieuse du 16 février 2017 aurait été conclue avec l'agence immobilière « *ENSEIGNE1.)* ».

Il convient de remarquer à cet égard qu'il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

En règle générale, celui qui intente une action en justice afin d'obtenir la sanction du droit dont il se prévaut a nécessairement qualité pour agir ; car, le pouvoir de défendeur son droit lorsqu'il est méconnu ou contesté est un attribut du droit lui-même (SOLUS et PERROT, « Droit judiciaire privé », tome I, n° 267).

Celui qui se prétend personnellement titulaire d'un droit litigieux a de ce fait même la qualité requise afin d'obtenir du juge qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit, la question de savoir si ce droit existe dans le chef de la partie demanderesse étant dans ce cas une question de fond (Cour d'appel, 9^{ème} chambre, arrêt du 1^{er} octobre 2015, n° 39.611 du rôle).

Or, le bien-fondé du droit invoqué ne se vérifie pas lors de l'appréciation de la recevabilité de la demande.

En l'espèce, PERSONNE1.) prétend être cocontractant des parties défenderesses et fonde son action sur la convention litigieuse du 16 février 2017 pour réclamer paiement de la clause pénale y convenue.

L'existence effective du droit invoqué n'étant pas une condition de recevabilité de la demande, mais uniquement la condition de son succès au fond ou en d'autres termes de son bien-fondé, le moyen d'irrecevabilité soulevé par la défenderesse n'est pas fondé.

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

B) Quant au fond

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.

1. Quant à la validité de la convention litigieuse du 16 février 2017

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent la nullité de la convention litigieuse du 16 février 2017, aux motifs que :

- L'entité « *Immobilière ENSEIGNE1.)* » ne serait pas inscrite au RCSL et qu'elle ne disposerait partant pas de la capacité de contracter ;

- PERSONNE1.) aurait usé de manœuvres dolosives à leur égard ;
 - Les informations précontractuelles prévues à l'article L. 222-6 du Code de la consommation ne leur auraient pas été données.
- a. Quant au défaut allégué de la capacité de contracter dans le chef de « l'Immobilière ENSEIGNE1.) »

Aux termes de l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : le consentement de la partie qui s'oblige, sa capacité de contracter, un objet certain qui forme la matière de l'engagement et une cause licite dans l'obligation.

Afin d'apprécier si la convention litigieuse du 16 février 2017 a été conclue par des parties disposant de la capacité de contracter, le Tribunal est en premier lieu amené à analyser l'identité des parties contractantes.

En l'occurrence, la convention litigieuse intitulée « *MISSION DE RECHERCHE D'ACQUEREUR AVEC EXCLUSIVITE* » du 16 février 2017 a été conclue entre :

- d'une part : PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en qualité de potentielles parties venderesses,
- et d'autre part : « l'Immobilière ENSEIGNE1.), dont le siège d'exploitation est situé : ADRESSE1.), Tél. +352/NUMERO2.) – GSM. +352/NUMERO3.) – MEDIA2.), représentée ici par Monsieur PERSONNE1.) », en qualité d'agent chargé de rechercher un acquéreur pour le bien immobilier des parties venderesses.

Les parties s'accordent à dire qu'il n'existe aucune personne morale dénommée « *Immobilière ENSEIGNE1.)* » qui jouirait d'une personnalité juridique propre.

PERSONNE1.) expose cependant qu'il serait inscrit au RCSL en qualité de commerçant en nom personnel sous le numéro NUMERO1.), exerçant son activité sous l'enseigne commerciale « *ENSEIGNE1.)* » et qu'il aurait signé la convention litigieuse en cette qualité.

Bien qu'aucune pièce relative à son inscription au RCSL ne soit fournie en cause, la réalité de cette inscription au RCSL n'est pas contestée par les parties défenderesses qui en font elles-mêmes état dans le cadre du courrier de leur mandataire du 6 novembre 2017.

Il se pose dès lors la question de savoir si la convention a effectivement été conclue par une entité « *Immobilière ENSEIGNE1.)* » qui est inexistante ou, au contraire, par PERSONNE1.) en qualité de commerçant en nom personnel faisant le commerce sous la dénomination « *ENSEIGNE1.)* ».

Il convient de préciser à cet égard que le nom commercial est couramment défini, en jurisprudence, comme « *la dénomination sous laquelle une personne physique ou*

morale désigne l'entreprise ou le fonds de commerce qu'elle exploite pour l'identifier dans ses rapports avec la clientèle » (Encyclopédies Dalloz, Répertoire de droit commercial, Nom commercial, n° 1).

En l'espèce, le Tribunal constate que la désignation de « *l'Immobilière ENSEIGNE1.)* » dans la convention du 16 février 2017 est neutre. Elle ne laisse pas sous-entendre que cette agence immobilière soit constituée sous une forme sociale déterminée et, par conséquent, qu'il s'agisse forcément d'une personne morale.

Il y a dès lors lieu de retenir que la désignation, certes maladroite, de « *l'Immobilière ENSEIGNE1.)* » comme partie contractante renvoie à l'entreprise, au sens général du terme, exploitée par PERSONNE1.), plutôt qu'à une personne morale disposant d'une personnalité juridique distincte de ce dernier.

Étant donné qu'il ne s'agit partant pas d'une entité autonome, mais uniquement du nom commercial de PERSONNE1.), tel que défini ci-dessus, celui-ci est à considérer comme partie contractante à la convention litigieuse du 16 février 2017 et a valablement pu s'engager dans des liens contractuels avec les parties défenderesses.

Le moyen de nullité fondée sur le défaut de capacité à contracter de l'agence immobilière « *ENSEIGNE1.)* » est donc à rejeter.

b. Quant aux prétendues manœuvres dolosives commises par PERSONNE1.)

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) reprochent à PERSONNE1.) d'avoir commis des manœuvres dolosives à leur égard en ce qu'il leur aurait assuré que la convention litigieuse ne prendrait effet qu'à compter du 20 février 2017 et qu'il ne réclamerait pas d'indemnité s'ils viendraient à vendre leur maison entre le 16 et le 20 février 2017. Ils se réfèrent à cet égard à une attestation testimoniale de PERSONNE6.), frère de PERSONNE2.).

L'article 1109 du Code civil dispose qu'« *il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol* ».

Conformément aux dispositions de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas et doit être prouvé.

Le dol consiste en une discordance entre la volonté réelle et la volonté déclarée provoquée par des manœuvres frauduleuses. Il exige la réunion de deux éléments, l'un matériel et l'autre intentionnel. L'élément matériel du dol correspond à des manœuvres, mais il peut aussi s'agir d'un simple mensonge ou d'une réticence motivés par l'intention de tromper le cocontractant. L'élément intentionnel exige que l'auteur du dol ait agi intentionnellement, non pas pour causer un préjudice, mais pour tromper le cocontractant en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. Il doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche d'avoir tue. La charge de la preuve

du dol appartient à celui qui s'en prévaut. Cette partie doit établir la preuve tant de l'élément matériel du dol que de son élément intentionnel (Cour d'appel, 7^{ème} chambre, arrêt du 16 décembre 2015, n° 41.215 du rôle, Pas. 37, p. 835).

Par ailleurs, le dol n'est une cause de nullité du contrat que si les mensonges employés par un contractant étaient tels que son cocontractant ne pouvait pas vérifier facilement les allégations mensongères, lesquelles ont ainsi provoqué chez lui une erreur invincible et partant excusable (CSJ, 16 juin 1970, Pas. 21, p. 362 ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1^{ère} chambre, jugement n° 11/2015 du 14 janvier 2015, n° 135.110 du rôle).

En l'occurrence, l'article 2 de la convention litigieuse du 16 février 2017 stipule que : *La présente convention est conclue pour une durée déterminée de ~~6~~ 3 mois, à compter de ce jour. [...]* ».

À l'opposé, il résulte de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) – recevable en ce que le dol constitue un fait juridique et que la preuve s'administre librement à l'égard d'un commerçant – ce qui suit :

« [J'avais] rendez-vous pour le déjeuner en date du 16.02.2017 avec Monsieur et Madame GROUPE1.) à leur domicile, situé au ADRESSE3.).

À mon arrivée, Monsieur PERSONNE3.) me présente Monsieur PERSONNE1.), agent immobilier. Ce dernier proposait un contrat d'exclusivité pour la vente de la maison, mais Monsieur PERSONNE3.) expliquait qu'il avait déjà un contrat avec une autre agence. Monsieur PERSONNE3.) insiste que le contrat soit signé le lundi 20.02.2017 afin qu'il ait le temps de résilier le contrat déjà en cours avec l'autre agence.

Monsieur PERSONNE1.) explique plusieurs fois que le contrat ne débutera que le lundi 20.02.2017, même si Monsieur et Madame GROUPE1.) signent le 16.02.2017.

Assistant à la conversation, je demande à Monsieur PERSONNE1.) si Monsieur PERSONNE3.) aura les frais de 3% à payer si la maison est vendue entretemps par l'autre agence. Monsieur PERSONNE1.) certifie que non et insiste à nouveau sur le fait que le contrat débutera le lundi 20.02.2017, même si Monsieur PERSONNE3.) signe le 16.02.2017.

Au cours du déjeuner, Monsieur PERSONNE3.) a reçu un appel lui annonçant une visite pour le lendemain. J'ai appris par la suite qu'un compromis avait été signé le jour de la visite ».

Bien que cette attestation testimoniale soit éventuellement de nature à caractériser un mensonge dans le chef de PERSONNE1.) quant à la date de prise d'effet du contrat, le Tribunal retient que les parties défenderesses ont de manière expresse consenti à une clause claire et précise suivant laquelle la convention litigieuse prend effet « à compter de ce jour », soit le 16 février 2017.

Une simple lecture du contrat permettait donc aux parties de s'apercevoir de la date de prise d'effet de la convention fixée au 16 février 2017.

Le Tribunal souligne à cet égard que l'article 2 de la convention, relatif à la durée de la mission de l'agent immobilier, a visiblement fait l'objet de négociations expresses entre parties. En effet, il résulte du contrat-type utilisé par l'agence immobilière « ENSEIGNE1.) » qu'une durée de 6 mois est généralement convenue entre parties. Or, en l'espèce, les parties ont biffé la mention des 6 mois, pour ne retenir de manière manuscrite qu'une durée de 3 mois.

Rien n'empêchait dès lors les parties défenderesses à faire préciser, au besoin de manière manuscrite, une prise d'effet différée dans la convention litigieuse si tel était le propos tenu par PERSONNE1.).

En conclusion, face à une clause non-équivoque et dûment discutée entre parties retenant une prise d'effet immédiate de la convention litigieuse, les parties défenderesses restent en défaut de prouver l'existence de manœuvres dolosives entreprises par la partie requérante de nature à provoquer dans leur chef une erreur invincible et partant excusable sur la date de prise d'effet de la convention.

Ce moyen, abordé sur le seul fondement du dol, est dès lors à rejeter.

c. Quant au reproche de la violation de l'obligation d'information précontractuelle prévue à l'article L. 222-6 du Code de la consommation

Les parties défenderesses concluent encore à l'annulation de la convention litigieuse du 16 février 2017, au motif que PERSONNE1.) aurait manqué à leur fournir l'intégralité des informations précontractuelles définies à l'article L. 222-6, §1^{er} du Code de la consommation dont notamment l'information sur leur droit de rétractation. Le contrat devrait dès lors être annulé sur base de l'article L. 222-11, §3 du Code de la consommation.

PERSONNE1.) conteste l'applicabilité du droit de la consommation au contrat litigieux. Par ailleurs, l'obligation d'information prévue à l'article L. 222-11, alinéa 1^{er} du Code de la consommation ne s'appliquerait qu'aux contrats conclus par voie de « *techniques de communication à distance* » et non pas aux conventions écrites. Il soutient par ailleurs avoir porté à connaissance des parties défenderesses l'ensemble des informations précontractuelles visées par le Code de la consommation. L'exercice par les parties défenderesses du droit de rétractation seulement quatre jours après la conclusion du contrat litigieux en témoignerait. Il ne serait pour le surplus pas requis que ces informations leur soient données par écrit.

Subsidiairement, PERSONNE1.) fait soutenir que la nullité prévue par cet article serait facultative et que les parties défenderesses ne démontreraient pas que lesdites informations auraient été essentielles pour leur consentement. Aux termes de l'article

L. 222-9 (3) du Code de la consommation, la sanction d'un défaut d'information du consommateur sur son droit de rétractation ne serait pas l'annulation, mais la prolongation du délai de rétractation. Il n'y aurait donc pas lieu à annulation du contrat litigieux.

Il convient de prime abord de souligner que le droit de la consommation, et plus particulièrement le régime applicable aux « *contrats hors établissement* », est appelé à régir le cas d'espèce.

En effet, il n'est pas discutable qu'en l'espèce les qualifications respectives de consommateurs et de professionnel au sens de l'article L. 010-1 du Code de la consommation s'appliquent aux parties litigantes, qualifications au demeurant non contestées par la partie requérante.

Il est encore constant en cause que la convention du 16 février 2017 a été conclue au domicile des parties défenderesses, de sorte qu'elle tombe, tel que le soutiennent à juste titre les parties défenderesses, dans le champ d'application de l'article L. 222-1, 2) du même code définissant le « *contrat hors établissement* » entre autres comme étant « *tout contrat conclu entre un professionnel et un consommateur en la présence physique simultanée du professionnel et du consommateur, dans un lieu qui n'est pas l'établissement commercial du professionnel* » (article L. 222-1, 2) 1^{er} tiret du Code de la consommation).

PERSONNE1.) était donc soumis à l'obligation d'information précontractuelle de ses clients telle que prévue notamment à l'article L. 222-6 du Code de la consommation.

En ce qui concerne particulièrement l'information précontractuelle du consommateur sur l'existence éventuelle d'un droit de rétractation, l'article L. 222-6, paragraphe (1), h) du Code de la consommation dispose que « *le professionnel doit fournir au consommateur, avant que ce dernier ne soit lié par le contrat ou par une offre du même type, sous une forme claire et compréhensible, les informations suivantes qui engagent contractuellement le professionnel : [...] lorsque le droit de rétractation existe, les conditions, le délai et les modalités d'exercice de ce droit conformément à l'article L. 222-9, paragraphe (5), ainsi que le modèle de formulaire de rétractation repris dans un règlement grand-ducal* ». Le consommateur doit également être informé si un tel droit de rétractation n'existait pas à son égard.

Conformément à l'article L. 222-7 (1) et (5) du Code de la consommation, les informations précontractuelles prévues à l'article L. 222-6 du même code doivent en principe, sauf accord du consommateur quant à un autre support durable, être fournies sur papier. La charge de la preuve concernant le respect de ces exigences incombe au professionnel.

En l'espèce, il est constant en cause qu'aucune information précontractuelle écrite n'a été fournie aux parties défenderesses. Face aux contestations de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), le respect par PERSONNE1.) de son obligation d'information précontractuelle reste donc à l'état de pures allégations, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'il a failli à celle-ci.

En application de l'article L. 222-11 (3) du Code de la consommation « *le non-respect d'une ou de plusieurs obligations d'information essentielles dans les contrats conclus à distance ou hors établissement peut entraîner la nullité du contrat. Cette nullité ne peut toutefois être invoquée que par le consommateur* ».

Cet article prévoit que le non-respect d'une ou de plusieurs obligations d'informations essentielles « peut » entraîner la nullité du contrat. Tout manquement à une obligation d'information n'entraîne donc pas automatiquement la nullité du contrat.

En l'espèce, étant donné que les parties défenderesses se plaignent particulièrement du défaut d'information sur l'existence d'un droit de rétractation, mais qu'elles soutiennent avoir exercé leur droit de rétractation de manière orale dès le lendemain de la convention du 16 février 2017 et qu'il est encore établi en cause qu'elles ont adressé un courrier de rétractation à PERSONNE1.) en date du 20 février 2017, soit seulement 4 jours après la conclusion de la convention litigieuse du 16 février 2017, le Tribunal retient que la violation par PERSONNE1.) de son obligation d'information précontractuelle ne présente pas une gravité suffisante pour justifier l'annulation du contrat.

En conclusion, l'ensemble des moyens tendant à la nullité de la convention litigieuse du 16 février 2017 ayant été rejetés, il y a lieu d'en déduire que le contrat a été valablement formé entre parties.

2. Quant à l'exercice du droit de rétractation

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se prévalent de l'exercice de leur droit de rétractation de manière orale en date du 17 février 2017, sinon au plus tard par courrier recommandé du 20 février 2017, soit en tout état de cause avant la conclusion du compromis de vente avec les époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.) du 21 février 2017, pour soutenir que tout lien contractuel ayant existé envers la partie requérante aurait été éteint. En tout état de cause, une rétractation aurait pour effet d'éteindre le contrat pour l'avenir et pour le passé.

PERSONNE1.) insiste sur le fait que le compromis de vente, sinon la promesse de vente entre les parties défenderesses et les époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.) seraient intervenus dès le 17 février 2017, soit pendant une période où il disposait d'un mandat exclusif. Dès lors, l'exercice postérieur du droit de rétractation ne pourrait pas faire échec à la force obligatoire de la convention du 16 février 2017. La rétractation du 20 février 2017 serait donc intervenue tardivement.

Conformément aux développements précédents, il convient de rappeler que la convention litigieuse du 16 février 2017 constitue un « *contrat hors établissement* » et est dès lors susceptible de rétractation par le consommateur sur base de l'article L. 221-3 du Code de la consommation qui dispose ce qui suit :

« (1) *Pour tout contrat visé par les chapitres 2 à 4 du présent titre, le consommateur a le droit de se rétracter par écrit ou sur tout autre support*

durable, sans indication de motif et sans pénalité, dans un délai de quatorze jours calendrier. Si le dernier jour du délai n'est pas un jour ouvrable, le délai est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Par dérogation à l'alinéa premier, pour les contrats visés à la première section du chapitre 2 [relative aux « contrats à distance et hors établissement hors services financiers »], le consommateur a le droit de se rétracter oralement.

(2) Ces délais prennent cours:

- pour la livraison de biens, le jour de la réception ;*
- pour les prestations de services, le jour de la conclusion du contrat.*

(3) Les délais de rétractation sont censés être respectés dès lors que le consommateur a adressé sa rétractation auprès du professionnel avant l'expiration de celui-ci ».

L. 222-9 (1) du Code de la consommation réitère que, sauf exceptions prévues au paragraphe (7) du même article, « *le consommateur dispose d'un délai de quatorze jours calendrier pour se rétracter d'un contrat à distance ou d'un contrat hors établissement sans avoir à motiver sa décision et sans encourir d'autres coûts que ceux prévues à l'article L. 222-10 du Code de la consommation ».*

En ce qui concerne la forme de cette rétractation, elle peut être exercée :

- soit de manière orale en matière de « contrats hors établissement » et « hors services financiers », tel que c'est le cas en l'espèce (cf. article L. 221-3 (1), alinéa 2 précité du Code de la consommation) ;*
- soit moyennant un formulaire de rétractation établi par règlement grand-ducal ;*
- soit encore à travers une déclaration dénuée d'ambiguïté exposant la décision du consommateur de se rétracter du contrat (cf. article L. 222-9 (5) du même code).*

En l'espèce, la partie requérante admet au dernier état de ses conclusions ce qui suit : « *Il est exact que le vendredi 17 février 2017 dans la soirée, PERSONNE3.) a téléphoné à PERSONNE1.) pour l'informer que lui et son épouse avaient signé un compromis de vente avec des acquéreurs et qu'ils n'entendaient plus respecter la convention signée la veille »* (cf. conclusions de Maître Nicolas BAUER du 19 mars 2019, p. 3, 7^{ème} alinéa).

Le Tribunal retient d'ores et déjà que cette information orale véhicule nécessairement une volonté des parties défenderesses de se rétracter de la convention litigieuse du 16 février 2017.

Par courrier recommandé du 20 février 2017, les parties défenderesses ont encore de manière écrite déclaré à la partie requérante ce qui suit :

« Comme le prévoient les articles L. 221-3 et L. 222-9 du Code de la consommation, nous disposons d'un délai de 14 jours à compter de la date de la signature pour nous rétracter.

Par conséquent, nous vous remercions de prendre acte de notre rétractation et de cesser de rechercher des acquéreurs potentiels pour notre bien ».

Ce courrier constitue également une rétractation non-équivoque des parties défenderesses de la convention litigieuse.

Reste donc à savoir si la rétractation exercée par les parties défenderesses a pu emporter l'extinction des obligations découlant de la convention litigieuse dans l'hypothèse soutenue par PERSONNE1.) où les parties défenderesses auraient vendu leur bien immobilier en cours de journée du 17 février 2017, soit avant toute rétractation.

Les exclusions du droit de rétractation sont prévues à l'article L. 222-9 (7) du Code de la consommation. Cet article dispose notamment que, sauf convention contraire, l'exercice du droit de rétractation est exclu pour les contrats : « a) de fourniture de services après que le service a été pleinement exécuté si l'exécution a commencé avec l'accord préalable exprès du consommateur, et à condition qu'il ait également reconnu qu'il perdra son droit de rétractation une fois que le contrat aura été pleinement exécuté par le professionnel ».

En l'occurrence, les conditions d'exclusion du droit de rétractation exigées par la disposition précitée manquent d'être remplies.

En effet, il est constant en cause que :

- la vente immobilière ayant eu lieu entre les parties défenderesses et les époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.) n'est pas le résultat de l'exécution par PERSONNE1.) de son service de courtage ;
- PERSONNE2.) et PERSONNE3.) n'ont pas été informés de l'existence de leur droit de rétractation et n'ont *a fortiori* pas reconnu qu'ils perdront ce droit une fois que le contrat aura été pleinement exécuté par PERSONNE1.).

L'exclusion prévue à l'article L. 222-9 (7) a) n'étant dès lors pas applicable, ni aucune autre cause d'exclusion du droit de rétractation, il devient oiseux d'analyser plus en avant la date exacte de conclusion du compromis de vente, sinon de la promesse de vente intervenue entre les parties défenderesses et les époux PERSONNE4.)-PERSONNE5.).

Il s'en déduit que l'exercice par les parties défenderesses de leur droit de rétractation suivant conversation téléphonique du 17 février 2017, de surcroît réitéré par courrier recommandé du 20 février 2017, a valablement anéanti la convention litigieuse.

Conformément à l'article L. 222-9 (6) a) du Code de la consommation, il y a donc eu extinction des obligations des parties d'exécuter le contrat et PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en dommages et intérêts tant sur la base principale de la clause pénale convenue entre parties, que sur la base subsidiaire de l'article 1142 du Code civil.

C) Quant aux 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 n° 60/15 du 2 juillet 2015, JTL 2015, p. 166).

Étant donné qu'il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) l'intégralité des frais qu'ils ont dû engager pour faire valoir leurs droits, leur demande en indemnisation est à déclarer fondée sur la base principale de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans la fixation du montant de cette indemnité, le Tribunal tient particulièrement compte de l'attitude procédurale de PERSONNE1.) qui en tant que professionnel a délibérément décidé d'ignorer l'exercice par le consommateur du droit de rétractation et qui, en cours de procédure, a changé sa version des faits pour qu'elle serve mieux ses intérêts.

Le Tribunal décide dès lors d'accorder aux parties défenderesses une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

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

Le Tribunal n'étant pas appelé à prononcer une condamnation au fond, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

En ce qui concerne finalement les frais et dépens de l'instance, l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que la partie perdante est 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.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, il y a lieu de laisser la totalité des frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

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 17 septembre 2019 ;

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

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

rejette le moyen d'irrecevabilité de l'action pour cause de défaut de qualité à agir de PERSONNE1.) comme non fondé ;

déclare la demande recevable ;

rejetant l'ensemble des moyens de nullité invoqués par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à l'encontre de la convention du 16 février 2017 intitulée « *MISSION DE RECHERCHE D'ACQUEREUR AVEC EXCLUSIVITE* » comme non fondés, dit que la convention a été formée valablement entre les parties litigantes ;

dit que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) se sont régulièrement rétractés de ladite convention de manière orale en date du 17 février 2017 ;

dit que cette rétractation a éteint les obligations des parties d'exécuter le contrat ;

partant, dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en condamnation des parties défenderesses tant sur la base principale de la clause pénale convenue entre parties que sur la base subsidiaire de l'article 1142 du Code civil ; en déboute ;

dit fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre de PERSONNE1.) à concurrence du montant de 2.000.- euros ;

partant, condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 2.000.- euros à titre d'indemnité de procédure ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; en déboute ;

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître James JUNCKER, affirmant en avoir fait l'avance.