

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 310/2010 (8e chambre)**

Audience publique du mardi, vingt-et-un décembre deux mille dix

**Numéro du rôle: 118244**

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,  
Danielle POLETTI, premier juge,  
Anne SIMON, juge-délégué,  
Eliane CLAUDE, greffière.

**ENTRE:**

la société SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), faisant le commerce sous la dénomination ENSEIGNE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), actuellement en faillite, représentée par Maître Yann BADEN, agissant en sa qualité de curateur de la société faillie,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 23 octobre 2008,

**partie défenderesse sur reconvention,**

comparant par Maître Yann BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET:**

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

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

**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. par l'organe de Maître Laurent LENERT, avocat, en remplacement de Maître Yann BADEN, avocat constitué.

Où PERSONNE1.) par l'organe de Maître Sylvain L'HOTE, avocat, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat constitué.

### Faits et procédure

Par contrat du 10 mars 2008, PERSONNE1.) a donné mandat, à titre exclusif, à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. de vendre son appartement sis à ADRESSE3.) (premier étage) au prix de 345.000.- EUR.

Les parties ont convenu que le contrat était conclu pour une durée de trois mois à partir de sa signature avec tacite reconduction pour la même durée, sauf dénonciation par lettre recommandée dix jours avant l'expiration du délai. Il y est également précisé qu'en cas de violation du contrat, la partie qui aura procédé à la violation devra payer à l'autre contractante à titre de clause pénale, une indemnité de 10% du prix de vente sus-indiqué ainsi qu'une indemnité de 3% du prix sus-indiqué à l'agence immobilière.

Le 4 avril 2008, PERSONNE1.) a signé un compromis de vente pour le même appartement avec PERSONNE2.) pour un montant de 315.000.- EUR; l'acte de vente notarié a été signé le 18 septembre 2008.

Par courrier du 5 juin 2008, PERSONNE1.) a mis fin au mandat précité avec effet au 10 juin 2008.

Le même jour, l'agence SOCIETE1.) a signé un compromis de vente pour l'appartement en question avec les époux PERSONNE3.); le compromis a été enregistré le 18 juin 2008.

Faisant exposer que PERSONNE1.) a vendu l'appartement, objet de la convention précitée, en violation de cette convention, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a, par exploit d'huissier de justice du 23 octobre 2008, fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour avoir paiement de la commission de 3% et de la clause pénale de 10% sur le prix de vente de l'appartement et demande la condamnation de la défenderesse à lui payer la somme de 44.850.- EUR, sinon toute autre somme même supérieure, cette somme avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle réclame, en outre, une indemnité de 4.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 118.244.

Par jugement du tribunal de commerce du 6 mars 2009, la société demanderesse a été déclarée en état de faillite; son curateur, Maître Yann BADEN a repris l'instance engagée par la société, actuellement faillie.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 5 octobre 2010.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 23 novembre 2010.

### Motifs de la décision

La partie demanderesse base sa demande sur les articles 1990 et suivants du code civil.

PERSONNE1.) s'oppose tant au principe qu'au quantum de la demande. A titre reconventionnel, elle demande une indemnité pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 10.350.- EUR, une indemnité de 5.000.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que la condamnation de la demanderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant.

A l'appui de sa demande en indemnisation, la société demanderesse fait exposer qu'il résulte des éléments du dossier qu'après lui avoir accordé un mandat de vente exclusif de son appartement, PERSONNE1.) a elle-même vendu l'appartement, objet du mandat, à un tiers, non proposé par l'agence à une époque où le demandeur avait pouvoir exclusif pour la vente. La demanderesse fait valoir qu'en vendant ainsi son appartement à un tiers en violation du contrat qui les liait, la défenderesse a engagé sa responsabilité contractuelle à son égard.

Pour s'opposer à la demande, PERSONNE1.) fait plaider que, contrairement à ce que soutient la demanderesse, il ne lui était pas interdit de conclure directement avec un acquéreur un compromis de vente pour le même appartement. Elle continue en faisant valoir que le compromis qu'elle a conclu directement en date du 4 avril 2008 avec PERSONNE2.) était valable suite à la réalisation de la clause suspensive prévue au compromis, de sorte que la vente de l'appartement était parfaite avec effet au 4 avril 2008. Elle estime, par ailleurs, que par la signature du prédit compromis, il aurait été automatiquement mis fin au mandat de vente dont disposait la demanderesse.

Concernant l'indemnisation qui est réclamée, elle conteste que la partie demanderesse puisse réclamer paiement de la clause pénale représentant 10% du prix de vente de l'appartement en question en sus de l'indemnité de 3% due pour commission de vente. En ordre plus subsidiaire, elle demande la révision de la clause pénale pour être excessive.

Aux termes de l'article 1134 du code civil, les obligations légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi. D'après l'article 1135 de ce même code, les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature. Aux termes de l'article 1142 de ce même code, toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts, en cas d'inexécution du débiteur.

En l'espèce, les parties ont convenu ce qui suit:

« *Mandat de vente exclusif*

*La soussignée PERSONNE1.) (...), agissant en leur propre nom, donnent et accordent par les présentes à ENSEIGNE1.) (agence immobilière), qui accepte un droit de vente d'un appartement sis à ADRESSE3.), commune de ADRESSE4.), superficie 79 m2, prix de vente 345.000.- EUR (...).*

*ENSEIGNE1.) percevra une commission de 3% plus TVA du prix de vente même si ledit immeuble est vendu en dessous du prix indiqué après accord préalable des vendeurs.*

*Cette commission est également due, si après échéance de la présente, ledit immeuble est vendu à un client contracté par ENSEIGNE1.). ENSEIGNE1.) est chargée de l'entremise et de la réalisation de la vente dudit objet.*

*La présente option est accordée à ENSEIGNE1.) pour une période de 3 mois et est prolongée automatiquement de la même durée si 10 jours avant son expiration elle n'est pas annulée par une lettre recommandée.*

*En cas de violation des présentes, la partie qui a procédé à la violation redoit à l'autre contractante à titre de clause pénale, une indemnité de 10% du prix de vente sus-indiqué et une indemnité de 3% du prix sus-indiqué à ENSEIGNE1.).*

*Fait en autant d'exemplaires que d'intéressés.*

*Fait à ADRESSE4.) le 10 mars 2008.*

*Signatures                      Le(s) vendeurs                      ENSEIGNE1.) ».*

Le tribunal constate qu'en signant le contrat, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. s'est engagée à fournir ses services de professionnelle concernant la vente de l'appartement appartenant à PERSONNE1.), tandis que cette dernière s'est engagée à payer les honoraires à l'agence immobilière en cas de vente de l'immeuble à une des personnes qui lui aura été présentée par l'agence, ceci même après l'expiration du contrat. PERSONNE1.) s'est encore engagée à conférer un droit exclusif à l'agence SOCIETE1.) S.à.r.l. pour la vente de son immeuble pour une durée de trois mois, reconductible à défaut de résiliation par lettre recommandée dix jours avant l'expiration du mandat de vente. PERSONNE1.) a résilié, par lettre datée du 5 juin 2008 (qu'elle soutient avoir envoyée par recommandé le même jour), le mandat de vente exclusif accordé le 10 mars 2008. Par courrier daté également du 5 juin 2008, la demanderesse a contesté ladite résiliation pour n'être pas conforme aux termes du contrat signé entre parties et pour avoir trouvé des acquéreurs, lesquels venaient de signer un compromis pour l'appartement en question.

Il convient dès lors d'examiner si la partie demanderesse est fondée à réclamer le paiement à PERSONNE1.) des indemnités revendiquées dans son exploit introductif d'instance.

Pour résoudre ce point, il suffit de se référer aux termes du mandat de vente exclusif du 10 mars 2008 lequel prévoit qu' « en cas de violation des présentes, la partie qui a procédé à la violation redoit à l'autre contractante à titre de clause pénale, une indemnité de 10% du prix de vente sus-indiqué et une indemnité de 3% du prix sus-indiqué à ENSEIGNE1.) ». Il résulte des termes choisis par les parties que le paiement

d'une « *indemnité de 3% du prix sus-indiqué* » est dû à l'autre cocontractant, en sus de la clause pénale, dès lors que l'une des parties aura violé les clauses du mandat de vente exclusive. Nul n'est besoin, dès lors, de distinguer entre commission et clause pénale, puisque selon les termes choisis par les parties au dernier alinéa du contrat litigieux, il est à chaque fois question d' « *indemnité* » et non pas de commission. En retenant ledit terme au lieu de celui de « commission », les parties ont clairement signifié qu'elles désiraient imprimer un caractère indemnitaire au montant représentant 3% du prix de vente.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) n'a pas respecté la clause d'exclusivité prévue au contrat du 10 mars 2008. Ces clauses, qui sont destinées à protéger les agences immobilières contre le risque de voir leurs clients s'adresser à plusieurs agences ou de faire eux-mêmes des démarches afin de vendre leur bien, n'interdisent pas, comme le relève la partie PERSONNE1.), au client de l'agence immobilière de s'adresser à un autre agent ou de conclure un contrat valable directement avec un acquéreur. Toutefois, en agissant ainsi, le client viole la clause d'exclusivité et s'expose aux sanctions prévues par le contrat (cf. M. Thewes, Annales du droit luxembourgeois, 2003, p. 636).

Il est encore acquis en cause que la partie demanderesse n'a accepté ni la résiliation du mandat de vente exclusif par PERSONNE1.) (résiliation signifiée hors du délai convenu entre parties), ni le non respect, par celle-ci de la clause d'exclusivité.

La stipulation suivant laquelle les parties se sont obligées à payer les indemnités de 10% et de 3% (honoraires) en cas de violation de leurs obligations découlant du contrat est à qualifier de clause pénale.

En effet, la clause pénale a pour objet de fixer par avance le montant des dommages-intérêts dus par l'une des parties en cas d'inexécution de l'une de ses obligations et en même temps de contraindre, par le forfait de réparation envisagé, le débiteur à s'exécuter. Au vu des considérations qui précèdent, il faut retenir que PERSONNE1.) a violé ses obligations découlant du contrat conclu le 10 mars 2008 avec l'agence immobilière SOCIETE1.) S.à.r.l., partant qu'elle est tenue au paiement de la clause pénale convenue.

En ordre subsidiaire, la défenderesse se prévaut des dispositions de l'article 1152 du code civil pour réclamer une réduction de la clause pénale.

Si l'article 1152 du code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elle des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a, par la loi du 15 mai 1987, donné au juge la possibilité de modérer ou augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie au pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale.

Il appartient dès lors au juge dans ce cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire, les juges se basent normalement sur plusieurs critères objectifs. Un des critères est la comparaison entre le montant de la peine stipulée et l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution: il faut qu'il y ait une trop grande disproportion entre la peine et le préjudice.

Un autre est l'examen de la situation respective des parties pour le cas où la clause pénale devait être appliquée dans toute sa rigueur: il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale.

Un troisième est l'appréciation de la bonne foi du débiteur: il peut être injuste de le faire profiter d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (Cour d'appel, 14 novembre 2007, no 31979 du rôle; 13 février 2008, no 32290 du rôle).

En l'occurrence, la clause, équivalente en tout à 13% du prix de vente, est, d'un point de vue purement objectif, manifestement excessive dès lors que le préjudice réel subi par l'agence immobilière se limite à la perte d'une commission égale à 3% du prix de vente de 345.000.- EUR retenu aux termes du mandat de vente exclusif, de sorte que la disproportion entre le préjudice effectivement subi et la peine prévue (13% de 345.000.- EUR) est manifeste. Le fait d'obliger le client de l'agence à payer, en plus à l'agence, une indemnité de 10% du prix de vente ne se justifie manifestement pas. Il est d'ailleurs vraisemblable qu'il s'agit d'une confusion pure et simple avec les clauses pénales, en général à hauteur de 10% du prix de vente, souvent insérées dans les compromis de vente négociés par les agences immobilières; dans ce cas, les 10 % seraient dus à l'acquéreur évincé par un vendeur indélicat.

Quoi qu'il en soit, une indemnité égale à 13% de 345.000.- EUR est manifestement excessive.

Le tribunal réduira, par conséquent, la clause pénale à l'équivalent du bénéfice que la partie demanderesse aurait pu tirer du mandat de vente exclusif qui lui avait été confié, à savoir 3% du prix de vente retenu entre parties, soit le montant de (3% de 345.000.- EUR =>) 10.350.- EUR.

*- quant à la demande reconventionnelle*

PERSONNE1.) formule une demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire d'un montant de 10.350.- EUR sur base des articles 1382, sinon 6-1 du code civil.

Longtemps il a été jugé que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en abus que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable. Il est admis, aujourd'hui, que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (cf. RTDC 1991, p. 160, par V. Normand).

Il résulte des éléments du dossier que la partie demanderesse n'a pas agi à la légère en assignant en justice puisqu'elle a partiellement obtenu gain de cause.

La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) n'est, par conséquent, pas fondée.

Chacune des parties conclut à l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) n'est pas fondée.

La demande de la société faillie SOCIETE1.) S.à.r.l. est fondée pour le montant de 650.- EUR.

Les montants au paiement desquels PERSONNE1.) est condamnée seront à verser à la masse des créanciers de la société faillie.

### **PAR CES MOTIFS**

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

dit la demande de la société SOCIETE1.) S.à.r.l., actuellement en faillite, fondée à hauteur du montant de 10.350.- EUR; partant,

condamne PERSONNE1.) à payer à la masse de la faillite SOCIETE1.) S.à.r.l. la somme de 10.350.- EUR;

condamne PERSONNE1.), en outre, à payer la masse de la société faillie le montant de 650.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

dit la demande non fondée pour le surplus; en déboute;

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) non fondée; en déboute,

déboute PERSONNE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Yann BADEN, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.