

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2023TALCH10/00134**

Audience publique du vendredi, quatorze juillet deux mille vingt-trois

**Numéro TAL-2021-04238 du rôle**

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Catherine TISSIER, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

**Entre**

**La société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Tom NILLES, d'Esch-sur-Alzette, du 20 avril 2021,

comparaissant par **Maître Georges WIRTZ**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

**1. PERSONNE1.)**, sans état connu, et son épouse

**2. PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant tous les deux ensembles à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux termes du prédit exploit NILLES,

comparaissant tous les deux par **Maître Kamilla LADKA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 7 juin 2023.

Entendue la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois SOCIETE1.) s.à.r.l par l'organe de Maître Georges WIRTZ, avocat constitué.

Entendus PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Nathalie BOSQUET, avocat, en remplacement de Maître Kamilla LADTKA, avocat constitué

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 30 juin 2023.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 20 avril 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner les parties assignées solidairement sinon in solidum du chef de la commission d'agence au paiement de la somme de 23.341,50.- euros TTC, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- voir condamner les parties assignées solidairement sinon in solidum au paiement des frais d'avocat d'un montant de 1.500.- euros,
- voir condamner les parties assignées solidairement sinon in solidum au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros,
- voir ordonner l'exécution provisoire sans caution du jugement,
- voir condamner les parties assignées solidairement sinon in solidum aux frais et dépens de l'instance.

### **Les moyens et prétentions des parties :**

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE2.) expose avoir été mandatée par les parties défenderesses, suivant mandat exclusif du 11 août 2021, de procéder à la vente d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), au prix de 665.000.- euros.

Le mandat de vente exclusif aurait été conclu pour une durée irrévocable de six mois, avec tacite reconduction de mois en mois, sauf résiliation du contrat par lettre recommandée avec un préavis d'un mois avant la fin de la durée initiale.

Entre la signature du mandat et le 13 octobre 2020, la requérante aurait organisé 20 visites du bien immobilier.

En date du 17 septembre 2020, la requérante aurait reçu une première offre d'achat pour le montant de 650.000.- euros, offre transmise au fils des parties assignées ; cette offre n'aurait jamais connu de suite par les défendeurs.

En date du 12 octobre 2020, une deuxième personne, la dame PERSONNE3.), aurait manifesté son intérêt à acheter la maison et aurait déclaré qu'elle allait faire une offre pour le prix de 665.000.- euros à condition que les parties venderesses puissent quitter l'immeuble d'ici au 15 décembre 2020 ; ces éléments auraient également été continués aux défendeurs.

Suite à une visite d'un acquéreur supplémentaire en date du 13 octobre 2020, les défendeurs auraient fait part à la requérante de prétendus problèmes liés à un remboursement de subventions étatiques ; par mail du 14 octobre 2020, le fils des défendeurs aurait informé la requérante qu'à défaut d'offre de la dame PERSONNE4.), ils ne souhaiteraient plus vendre immédiatement l'immeuble mais auraient choisi d'entreprendre des travaux de rénovation pour ensuite le remettre en vente pour le prix de 800.000.- euros.

Or, le même jour, l'offre de la dame PERSONNE4.) serait parvenue à la requérante qui l'aurait continuée aux défendeurs dès le lendemain.

La partie requérante estime dès lors avoir rempli sa mission et avoir droit à la commission d'agence telle que prévue à l'article 5 du mandat de vente, commission équivalente à 3 % du prix de vente + TVA.

La commission serait d'ailleurs due au cas où la vente serait devenue impossible par des actes imputables au mandant ; les consorts PERSONNE5.) se seraient ainsi rétractés de la vente après réception d'une offre orale de la dame PERSONNE4.).

Les défendeurs ayant refusé de payer ladite commission de vente, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La demande est basée sur l'article 1134 du Code civil à titre de rémunération pour les prestations réalisées sinon à titre de dommages et intérêts pour le dommage subi.

PERSONNE1.) et PERSONNE6.) concluent au débouté de la demande.

Il y aurait lieu de constater qu'une vente n'aurait jamais eu lieu de sorte que le grief lié à une rétractation de la vente ferait défaut et une rémunération de l'agent immobilier sur cette base laisserait d'être fondée ; le mandat de vente ne prévoirait pas non plus une rémunération ou une pénalité à allouer si le mandat ne devait pas se réaliser.

Les défendeurs font encore valoir qu'ils auraient été libres d'accepter ou non l'offre d'un acquéreur potentiel et notamment celle de la dame PERSONNE4.) qui aurait contenu une condition suspensive à pouvoir emménager dans l'immeuble dès le 15 décembre 2020.

A titre subsidiaire, les défendeurs soutiennent que l'agence immobilière aurait marqué son accord à suspendre les opérations de vente, compte tenu des circonstances de la cause.

Les défendeurs admettent avoir résilié le mandat de vente suivant courriel du 2 novembre 2020 mais cette résiliation se justifierait au regard des nombreux manquements contractuels de l'agence immobilière.

Elle aurait ainsi failli à son devoir de loyauté d'exécuter sa mission de bonne foi, elle aurait manqué à son obligation d'information et d'assistance et aurait commis des négligences dans l'exécution de son mandat ; l'agent immobilier aurait encore proféré des menaces assimilables à des actes de violence morale.

Le contrat de mandat serait encore nul suite aux manœuvres dolosives exercées par l'agence immobilière lors de la conclusion et signature du mandat de vente.

Les défendeurs réclament à titre reconventionnel la condamnation de la partie requérante au montant de 23.341,50.- euros, avec les intérêts légaux à partir de la date des conclusions jusqu'à solde, à titre de dommages et intérêts suite aux agissements et manquements contractuels de la partie requérante.

Les parties assignées réclament encore le paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros, de leurs frais d'avocat d'un montant de 3.000.- euros et la condamnation de la partie requérante aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Kamilla LADKA qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Suivant conclusions supplémentaires, la société SOCIETE2.) a contesté la demande reconventionnelle des consorts PERSONNE5.) ; tant l'existence d'une faute dans son chef que l'existence d'un préjudice dans le chef des consorts PERSONNE5.) ainsi qu'un lien de causalité entre ces éléments feraient défaut.

Elle a encore précisé solliciter les intérêts au taux légal à partir de la date d'émission de la facture, sinon de la mise en demeure du 14 décembre 2020, sinon de la demande en justice jusqu'à solde et a augmenté sa demande en paiement des frais d'avocat au montant de 10.335,75.- euros.

## **L'appréciation du tribunal**

### La recevabilité des demandes

Les demandes, introduites dans les forme et délai de la loi et non autrement critiquées à cet égard, sont à déclarer recevables.

### Le bien-fondé des demandes

## La demande principale

Il est constant en cause qu'en date du 11 août 2020, les parties ont signé un mandat de vente exclusif suivant lequel les conjoints PERSONNE7.) ont chargé la société SOCIETE2.) de la vente du bien suivant :

*« Une maison d'habitation sise au No ADRESSE3.) inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), Section : A de ADRESSE5.) sous le Numéro cadastral : NUMERO2.) et d'une contenance de 05a 30ca ».*

Le prix de mise en vente de départ a été fixé au montant de 665.000.- euros.

Ce mandat était valable à partir de la signature pour *« une durée irrévocable de 6 (six) mois ».*

Il y est encore stipulé au titre de la *« rémunération du Mandataire »* que *« Lorsque la vente dudit Bien est réalisée, le Mandataire a droit à une commission de 3% (trois pour cent), calculée sur le prix de vente acté, plus TVA au taux en vigueur.*

(...)

*Cette rémunération est exigible dès la signature de l'acte notarié de vente, mais également en cas d'accord par le mandant avec l'acquéreur d'annuler ou de résilier le compromis de vente, et au cas où la vente est devenue impossible à cause de faits ou actes imputables au Mandant ».*

Il y a tout d'abord lieu de qualifier le contrat entre parties.

- quant à la qualification du contrat entre parties

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

Il est ainsi admis que le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

Il est de principe que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente. Pour qu'un tel mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du Code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire, la mission de l'agent immobilier est de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue un contrat d'entreprise.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet

d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers. Le mandat de son côté suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie. En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209; M. PERSONNE8.) : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

La partie requérante soutient que les parties auraient été liées par mandat (exclusif) et non par un contrat d'entreprise ; ce mandat s'expliquerait par la mission dont elle aurait été chargée, conformément à l'article 4 du contrat liant les parties :

- faire tout ce qui est nécessaire afin de parvenir à la vente du bien
- établir tout acte sous seing privé (par exemple : compromis de vente, offre d'achat, contrat de réservation etc.) aux clauses et conditions qu'elle estime nécessaires ou utiles à l'accomplissement de sa mission
- réclamer toutes les informations et documentations concernant le bien auprès de toute personne privée ou publique

D'après la requérante, elle aurait ainsi disposé d'un pouvoir d'agir au nom et pour le compte des parties venderesses qui aurait dépassé le cadre de simples actes matériels pour s'étendre à des actes juridiques.

La description des tâches incombant à la société SOCIETE2.) correspond aux tâches habituelles d'un agent immobilier chargé de trouver des acquéreurs potentiels pour un immeuble. Il n'est pas établi en quoi la société SOCIETE3.) aurait été chargée de représenter les parties venderesses dans tel acte juridique déterminé ou de traiter avec des tiers au nom des parties venderesses.

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

- quant au moyen de nullité affectant le contrat entre parties

Les défendeurs soutiennent, entre autres points, que le contrat liant les parties serait nul au regard des manœuvres dolosives exercées par la société SOCIETE2.) lors de la conclusion et de la signature de celui-ci.

Il y a lieu, dans un souci de logique juridique, de toiser, avant tout autre progrès en cause, le bien-fondé de ce moyen.

Les défendeurs soutiennent ainsi que :

- l'agent immobilier aurait manqué à son obligation d'information et de renseignement et par conséquent à une obligation d'exécution de bonne foi du contrat (pour ne pas avoir répondu aux interrogations des consorts PERSONNE5.) sur la question du relogement, du remboursement des subventions étatiques, l'agent immobilier n'aurait pas été en mesure de fournir les informations nécessaires lors des visites)
- l'agent immobilier aurait commis des négligences dans l'exécution de son mandat (non-respect des heures de visites, retards répétés, non-respect des mesures sanitaires)
- l'agent immobilier aurait proféré des menaces et autres propos ayant provoqué la crainte chez les défendeurs (de manière à ce qu'ils signent un compromis de vente après l'offre d'achat d'un acquéreur potentiel)

Si les défendeurs se prévalent de l'article 1116 du Code civil traitant du dol, ils invoquent également l'article 1112 dudit code relative à la violence.

En vue d'étayer leurs prétentions, ils se basent notamment sur des attestations testimoniales de leurs enfants, PERSONNE9.) et PERSONNE10.).

La société SOCIETE2.) conteste toute manœuvre dolosive dans son chef ; elle sollicite en outre le rejet des attestations testimoniales en ce que les témoins devraient être considérés comme parties en cause.

Quant à la recevabilité des attestations testimoniales dont question, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoignage en justice.

La notion de partie en cause doit être interprétée restrictivement comme ne visant, en principe, que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire, les nouvelles dispositions sur les mesures d'instruction tendant à la simplification et à la libéralisation des modes de preuve ont élargi le plus possible les moyens susceptibles de conduire à la manifestation de la vérité et ayant aboli de façon significative la possibilité de reproche de témoins.

Le fait que les témoins dont question sont les descendants des défendeurs n'implique pas qu'ils soient à considérer *ipso facto* comme personnellement parties en cause dans le présent litige.

Ayant, par ailleurs, été établies suivant les exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, les attestations sont, dès lors, recevables.

Aux termes de l'article 1109 du Code civil, « il n'y a 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 ».

Suivant l'article 1116 du Code civil, le dol, dans la formation du contrat, désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui

le détermine à contracter (Droit civil, les obligations, Terré, Simler, Lequette, Dalloz, 8ième édition, no 228).

Le dol, pour justifier une annulation du contrat, voire une réduction du prix, doit émaner du cocontractant. Il requiert un élément matériel, qui est caractérisé par des manœuvres dont l'auteur du dol s'est servi pour tromper l'autre partie, ainsi qu'un élément intentionnel, qui est la volonté de tromper. Il doit enfin être déterminant, de sorte que les manœuvres soient telles qu'il soit évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté (Lux., n°28/2012, 24 février 2012, n°134815 du rôle).

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. Aux manœuvres proprement dites sont assimilés le mensonge et la réticence. Du côté de celui qui en est victime, le dol suppose qu'une erreur a été commise. Il faut que le consentement ait été donné sous l'empire d'une méprise et il ne suffit ni qu'aient été exercées des pressions ni que n'ait pas été respectée une obligation d'information précontractuelle. Peu importe, en revanche, l'objet de cette erreur, dès lors que celle-ci a été déterminante (Cour 7 février 2007, Pas. 33, 397).

La charge de la preuve du dol repose donc sur celui qui l'invoque. Cette preuve peut être établie par tous moyens, même par présomptions, à condition que celles-ci constituent un ensemble de circonstances graves, précises et concordantes, de nature à ne laisser aucun doute sur l'existence de manœuvres dolosives employées par l'une des parties contractantes pour engager l'autre à réaliser le contrat (Cour 22 janvier 1992, Pas. 28, 256).

L'article 1112 du Code civil dispose qu'il y a violence lorsqu'elle est de nature à faire impression sur une personne raisonnable, et qu'elle peut lui inspirer la crainte d'exposer sa personne ou sa fortune à un mal considérable et présent.

On a égard, en cette matière, à l'âge, au sexe et à la condition des personnes.

Celui qui prétend qu'il a été victime d'une violence doit démontrer que sont réunies les conditions exigées pour que ce vice du consentement existe. Fait juridique, la violence peut être prouvée par tous moyens, y compris par les présomptions de l'homme.

La violence morale n'est une cause de nullité du contrat que parce qu'elle fait naître chez celui qui la subit un sentiment de crainte qui vicie son consentement. Encore faut-il que cette crainte existe au moment de la conclusion du contrat et qu'elle soit suffisamment grave.

Cette gravité s'apprécie de deux façons : in abstracto, par référence au modèle abstrait du bon père de famille ; in concreto, par rapport à la capacité de résistance de la personne concernée. L'article 1112 fait successivement référence à chacune de ces méthodes. En exigeant que la violence soit « de nature à faire impression sur une personne raisonnable », l'alinéa 1er adopte un critère objectif, abstrait ; en ajoutant « on a égard en cette matière à l'âge, au sexe et à la condition des personnes », l'alinéa 2 lui préfère une approche subjective, concrète.



En jurisprudence, c'est l'appréciation in concreto qui l'emporte. Il en résulte une individualisation judiciaire de la violence. Le seuil à partir duquel la violence devient une cause de nullité peut varier d'un individu à l'autre, en fonction de sa force de caractère, de son âge, de son sexe, de sa situation sociale, etc.

Les reproches des défendeurs liés à des prétendues négligences de la société SOCIETE2.), qui par définition auraient eu lieu après la conclusion du contrat du 11 août 2020, relèvent tout au plus d'une éventuelle responsabilité contractuelle de l'agence immobilière mais ne sont pas constitutifs d'éventuelles manœuvres dolosives et/ou d'une éventuelle violence exercées à l'encontre des consorts PERSONNE5.) lors de la conclusion du contrat.

Il en est de même des reproches liés à un prétendu manque d'information de la société SOCIETE2.), ceux-ci s'étant tout au plus réalisés après la signature du contrat.

Les défendeurs restent finalement en défaut d'expliquer quelles auraient été les manœuvres dolosives sinon quelles auraient été les violences morales soi-disant exercées par la société SOCIETE2.) de nature à contraindre d'une quelconque manière les défendeurs lors de la conclusion/signature du contrat du 11 août 2020 ; bien au contraire, l'attestation testimoniale des enfants des défendeurs relatent des entretiens tout à fait sereins entre les défendeurs et l'agence immobilière lors de la signature du contrat du 11 août 2020.

Le moyen de nullité est partant à rejeter.

- quant au paiement de la commission de vente à la société SOCIETE2.)

Les éléments du dossier renseignent que suite à la signature du contrat du 11 août 2020, la société SOCIETE2.) a établi un descriptif de l'immeuble, photographies à l'appui, et a publié les annonces de vente.

Après plusieurs visites par des acquéreurs potentiels, l'agence immobilière transmet au fils des défendeurs (PERSONNE9.), en date du 17 septembre 2020 l'offre d'un potentiel acquéreur pour le prix de 650.000.- euros.

Le même jour, PERSONNE9.) (dont il n'est pas contesté qu'il était l'interlocuteur des consorts PERSONNE5.) vis-à-vis de l'agence immobilière) répond qu'il doit en parler à ses parents et ajoute « *je pense que c'est une bonne offre. C'est juste que nous avons besoin de savoir [d'avoir] quelque chose rapidement maintenant* ».

Il est constant en cause qu'en fin de compte, les défendeurs ne donneront pas suite à cette offre.

Le 14 octobre au matin, PERSONNE11.) prend contact avec l'agence immobilière (par l'intermédiaire de l'agent PERSONNE12.)) en lui envoyant tout d'abord un lien du Ministère du logement en relation avec les aides étatiques disponibles en matière de rénovation de logement et précise que « *j'ai également demandé à la banque ce qu'il en était pour mon frère et moi en matière de crédit, nous ne recevons que 50 000 euros au total.*

*Avez-vous des nouvelles de l'offre ?*

*Sinon, arrêtons pour l'instant.*

*Hier, j'ai parlé à mes parents et nous avons décidé de rénover l'attique et la façade. Parce que nous voyons les réponses des gens. Nous voyons ce qui est nécessaire.*

*Parce que l'argent que nous aurions maintenant pour la maison ne nous donnerait pas la possibilité de la changer.*

*parce qu'il faut en avoir au moins 800 000.*

*Je ne dis pas que nous allons vendre la maison pour autant mais nous voulons obtenir une meilleure offre pour pouvoir en avoir plus.*

*Et découvrez comment nous pouvons réduire le coût d'achat d'une autre maison. Car si nous ne le faisons pas, nous devons disposer de 150 000 euros supplémentaires pour rénover la maison et les coûts d'achat.*

*Nous voulons juste être honnêtes avec vous. Parce que nous perdrons trop. Je suis sûr que nous reviendrons vers vous quand il s'agira de vendre la maison.*

*L'arrêt de la vente de la maison va-t-il poser un gros problème ? »*

Le même jour, l'agent immobilier informe PERSONNE9.) - mais sans prendre position sur le mail précédent de PERSONNE9.) - qu'il aurait eu la confirmation orale de l'intention de la dame PERSONNE3.) - qui avait précédemment visité à deux reprises l'immeuble – qu'elle aurait rédigé une offre d'achat qui devrait parvenir à l'agence le lendemain ; l'agent immobilier précise qu'il va analyser la situation et qu'il va revenir vers PERSONNE9.) dès que possible

Le même jour, l'agent immobilier informe PERSONNE9.) qu'une solution par rapport aux problèmes administratifs/financiers évoqués par les parties vendeuses serait éventuellement que ses parents (les conjoints PERSONNE13.)) deviennent usufruitiers de la nouvelle maison qu'ils souhaitent acquérir et que lui-même et son frère deviennent nu-propriétaires.

Suivant courriel du 15 octobre 2020, l'agence immobilière transmet au fils des défendeurs l'offre d'achat de la dame PERSONNE4.) au prix proposé par les vendeurs (de 665.000.- euros) à condition de pouvoir disposer de la maison au plus tard pour le 15 décembre 2020 ; ledit courriel précise que cette disponibilité aurait été confirmée par PERSONNE9.) lors de la visite de la maison par la dame PERSONNE4.) en date du 12 octobre 2020.

L'agent immobilier de préciser que comme le prix de vente proposé correspond au prix affiché, il serait utile de préparer aussi tôt que possible un compromis de vente et de mandater un notaire en vue d'établir l'acte authentique.

Suivant courriel du 16 octobre 2020, l'agence immobilière reprend contact avec PERSONNE9.) en faisant valoir que la question des aides étatiques éventuellement à rembourser ne devraient pas être un frein à la vente de l'immeuble et que la valeur des travaux qui auraient ainsi pu être réalisés à l'époque auraient considérablement augmenté la valeur de l'immeuble ; l'offre d'achat de la dame PERSONNE4.) serait bien supérieure aux investissements de l'époque.

L'agent immobilier demande encore à PERSONNE9.) de fixer un rendez-vous pour la signature d'un compromis de vente sur base de cette offre.

Le 17 octobre 2020, l'agent immobilier informe qu'à défaut d'un accord entre parties, il envisage de porter l'affaire en justice aux fins de réclamer le paiement de sa commission.

Suivant courrier du 2 novembre 2020, les consorts PERSONNE5.) informent la société SOCIETE2.) que « *nous révoquons le contrat de mandat de vente exclusive* » pour indiquer encore que « *ledit contrat de mandat prendra fin en date du 11 février 2021* ». Les défendeurs y expriment leur insatisfaction quant au travail effectué par l'agence immobilière au motif que « *on vous avait déjà clairement indiqué en date du 13 octobre 2020 que nous avons finalement pris la décision de ne pas vendre la maison au vu des problèmes survenus entre-temps et on vous a demandé d'arrêter immédiatement toute discussion avec des acquéreurs potentiels. En dépit de cela, vous avez signé une offre d'achat le 15 octobre 2020 et vous nous savez mis sous pression pour la contresigner. Vous nous avez même menacé, en nous informant, que même si on ne signait pas, on devait en tout état de cause payer la commission prévue dans le contrat de mandat de vente exclusive* ».

Suivant courrier du 3 novembre 2020, la société SOCIETE2.) transmet aux consorts PERSONNE5.) une facture mettant en compte la commission sur base de l'article 5 du mandat entre parties d'un montant de 23.541,50.- euros.

Un rappel de paiement est transmis par courriel à PERSONNE9.) en date du 11 novembre 2020 ; l'agence immobilière précise encore que leur mandat serait encore en vigueur et qu'elle aurait l'obligation de continuer à travailler sur le dossier au cas où les consorts PERSONNE5.) devaient décider d'accepter l'offre de la dame PERSONNE4.) mais que celle-ci n'obtiendrait pas le financement nécessaire.

La société SOCIETE2.) réclame dans le cadre de la présente instance le paiement de la commission de vente mise en compte dans sa facture du 5 novembre 2020 sur base de l'article 5 du contrat entre parties ; elle argue du fait que les consorts PERSONNE5.) auraient révoqué suivant courriel du 14 octobre 2020, soit avant le terme convenu, le mandat de vente qui lui avait été confiée ; la vente de l'immeuble aurait ainsi été rendue impossible suite à des faits et actes imputables aux défendeurs ; à titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) réclame l'allocation du montant de 23.341,50.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Il est constant en cause que par courriel du 14 octobre 2020, le fils des consorts PERSONNE5.) a informé l'agence immobilière de prétendus problèmes au niveau de subventions étatiques et du fait que le prix demandé de 665.000.- euros ne serait pas suffisant pour retrouver un nouveau logement ; il y encore indiqué que les consorts

PERSONNE5.) souhaitent procéder à des travaux supplémentaires en vue de pouvoir toucher un prix de vente supérieur.

Si PERSONNE9.) ne sollicite pas expressément dans ce courriel une résiliation du contrat conclu entre parties, la teneur dudit courriel ne laisse cependant aucun doute sur la volonté des consorts PERSONNE5.) de ne plus vouloir poursuivre une vente de leur immeuble.

Le souhait des consorts PERSONNE5.) de ne plus vouloir poursuivre la vente de leur immeuble sera d'ailleurs confirmée par la suite et ce nonobstant plusieurs courriels de l'agent immobilier qui tentera de convaincre les défendeurs de signer un compromis de vente et nonobstant l'offre d'achat de la dame PERSONNE4.) pour le prix proposé de 665.000.- euros.

Il est ainsi établi que la dame PERSONNE4.) fera en date du 15 octobre 2020 une offre d'achat pour le prix réclamé de 665.000.- euros, à condition de pouvoir emménager dans l'immeuble dès le 15 décembre 2020 ; il est également constant en cause que les consorts PERSONNE5.) n'ont pas voulu donner suite à cette offre bien qu'elle correspondait au prix de vente affiché.

Les consorts PERSONNE5.) soutiennent qu'ils auraient été en droit de refuser l'offre de la dame PERSONNE4.) qui aurait contenu une condition suspensive consistant à devoir quitter leur logement jusqu'au 15 décembre 2020 ; les défendeurs expliquent ainsi qu'il leur aurait été impossible de quitter les lieux pour cette date, notamment du fait de la pandémie de PERSONNE14.) ; lors de la signature du contrat entre parties, la condition de pouvoir se reloger concomitamment à la vente de leur maison aurait d'ailleurs été exigée ; il faudrait retenir que l'agence immobilière n'en aurait finalement pas tenu compte.

Force est de constater que les consorts PERSONNE5.) sont malvenus de se retrancher derrière une impossibilité d'avoir pu quitter les lieux pour le 15 décembre 2020.

L'argument selon lequel la pandémie aurait empêché un déménagement n'est pas autrement développé et n'est partant pas à prendre en considération.

Pour le surplus, si les consorts PERSONNE5.) versent en cause une attestation testimoniale de leur fils, PERSONNE9.), qui relate que lors de la signature du « mandat de vente », il aurait été discuté du fait que ses parents ne pourraient pas déménager rapidement et qu'il leur faudrait trouver un logement de remplacement, il n'en demeure pas moins que le contrat du 11 août 2020 n'en fait pas mention et que cette question ne faisant partant pas partie du champ contractuel.

Les consorts PERSONNE5.) ne pouvaient d'ailleurs ignorer qu'il leur appartenait de quitter les lieux endéans les meilleurs délais quand surviendrait une offre d'achat correspondant à leurs attentes ; il échet d'ailleurs de noter qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause qu'ils aient effectué des démarches pour trouver un autre logement ou qu'ils aient donné instruction en ce sens à la société SOCIETE2.)

Pour être complet, il apparaît des éléments du dossier que les parties venderesses avaient initialement marqué leur accord à quitter les lieux pour le 15 décembre 2020.

Est ainsi versée en cause une attestation testimoniale de la dame PERSONNE3.) qui relate que dans le cadre de l'offre d'achat qu'elle aurait faite pour le prix de 665.000.- euros, les parties venderesses lui auraient confirmé qu'elles seraient prêtes à quitter l'immeuble pour le 15 décembre, date qui aurait été reculée quelques jours après au 15 janvier 2021.

La dame PERSONNE4.) explique encore avoir été prête à prendre en charge le remboursement des aides étatiques d'un montant de 30.000.- euros.

Les consorts PERSONNE5.) sollicitent le rejet de cette attestation testimoniale au motif que la dame PERSONNE4.) aurait un intérêt direct dans le présent litige ; ce moyen est cependant à rejeter en ce que l'existence d'un tel intérêt laisse d'être prouvé, de sorte que l'attestation de la dame PERSONNE4.) peut valablement être prise en considération.

Il en découle qu'il n'existait à priori aucun argument à refuser l'offre d'achat de la dame PERSONNE4.).

Ces éléments démontrent, si besoin en était, que le souhait des défendeurs de ne plus vendre l'immeuble existait avant l'offre de la dame PERSONNE4.) et ce au plus tard depuis leur courriel du 14 octobre et ce pour les motifs y invoqués (souhait de pouvoir faire des travaux en vue de réaliser éventuellement un prix de vente plus élevé).

Les consorts PERSONNE5.) font encore valoir que l'agence immobilière aurait expressément marqué son accord à voir suspendre les opérations de vente au regard des circonstances de la cause (impossibilité de se reloger, pandémie de SOCIETE4.), santé fragile des consorts PERSONNE5.) ; les défendeurs se prévalent des déclarations testimoniales de PERSONNE11.) qui relate à ce titre qu'après avoir expliqué la situation en date du 14 octobre 2020 à l'agence immobilière, le sieur PERSONNE15.) « a répondu qu'il comprenait, qu'il allait cesser de faire de la publicité, de prendre contact et essayer de faire tout de manière positive ».

Cette déclaration est cependant en contradiction avec la teneur des courriels de l'agent immobilier postérieurement au 13 octobre 2020 qui ne laissent aucun doute sur sa demande à voir signer un compromis de vente suite à l'offre d'achat de la dame PERSONNE4.).

Il ne résulte pour le surplus d'aucun élément que la société SOCIETE2.) ait déclaré vouloir renoncer au paiement de sa commission de vente.

Le moyen est partant à rejeter.

Les consorts PERSONNE5.) font encore valoir qu'ils auraient régulièrement résilié le contrat suivant courrier du 2 novembre 2020, résiliation qui serait basée sur des motifs légitimes.

Il convient de relever en premier lieu que dans leur courrier du 2 novembre 2020, les consorts PERSONNE5.) se réfèrent expressément au fait qu'ils auraient d'ores et déjà exprimé leur volonté de ne plus vendre suivant leur courriel du 13 octobre 2020 (il faut en fait comprendre leur mail du 14 octobre), ce qui corrobore, si besoin en était, les développements du tribunal sur le fait que les consorts PERSONNE5.) ne souhaitent plus vendre leur immeuble dès cette date et non pas seulement depuis le 2 novembre.

Les reproches contenus dans le courrier du 2 novembre, selon lequel l'agence immobilière aurait « signé » l'offre d'achat de la dame PERSONNE4.) – reproche pour le moins incompréhensible - et selon lequel l'agence immobilière aurait exercé la pression pour une signature d'un compromis de vente – ne sont partant pas à prendre en compte.

Les consorts PERSONNE5.) soutiennent finalement qu'une résiliation du contrat aurait été justifiée en ce que l'agence immobilière aurait failli à ses obligations contractuelles, ils expliquent que la société SOCIETE2.) aurait manqué à son obligation d'information et de renseignement (pour ne pas avoir répondu aux interrogations des consorts PERSONNE5.) sur la question du relogement, du remboursement des subventions étatiques, l'agent immobilier n'aurait pas été en mesure de fournir les informations nécessaires lors des visites) et qu'elle aurait commis des négligences dans l'exécution de son mandat (non-respect des heures de visites, retards répétés, non-respect des mesures sanitaires, communication de factures de rénovation à des clients intéressés sans la permission des parties venderesses).

Force est de constater que ces griefs n'ont jamais été mis en avant par les consorts PERSONNE5.) précédemment à la présente instance et ne figurent d'ailleurs pas dans leur courrier du 2 novembre 2020.

Ces griefs ne sauraient partant être pris en compte en vue de justifier une rupture des relations contractuelles à l'initiative des consorts PERSONNE5.).

Il découle de l'ensemble de ces développements que la vente a été rendue impossible par l'attitude des consorts PERSONNE5.) qui, dès le 13 octobre 2020, ne souhaitent plus vendre ; il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE2.) à toucher la commission de vente pour le montant réclamé de 23.341,50.- euros TTC, à augmenter des intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 14 décembre 2020 jusqu'à solde.

La partie requérante réclame la condamnation solidaire des consorts PERSONNE5.).

La solidarité entre défendeurs n'a pas été remise en cause par ces derniers.

Le contrat du 11 août 2020 conclu entre parties prévoit que les parties venderesses s'engagent solidairement et indivisiblement à exécuter leurs obligations découlant du mandat.

C'est partant à bon droit qu'une condamnation solidaire des consorts PERSONNE5.) peut être retenue.

Quant à la demande reconventionnelle

Les consorts PERSONNE5.) sollicitent à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE2.) à des dommages et intérêts d'un montant de 23.341,50.- euros, soit un montant équivalent à la rémunération de la société SOCIETE2.).

Ils font valoir que la société SOCIETE2.) aurait engagé sa responsabilité du chef de divers faits, faits d'ores et déjà exposés précédemment :

- l'agent immobilier aurait exercé des manœuvres dolosives lors de la signature du contrat du 11 août 2020
- l'agent immobilier aurait manqué à son obligation d'information et de renseignement
- l'agent immobilier aurait commis des négligences dans l'exécution de son mandat
- l'agent immobilier aurait proféré des menaces et autres propos ayant provoqué la crainte chez les défendeurs (de devoir signer coûte que coûte un compromis de vente avec la dame PERSONNE4.)

La société SOCIETE2.) conteste toute faute dans son chef, tout préjudice dans le chef des consorts PERSONNE5.) ainsi que tout lien de causalité entre ces éléments.

Il convient de relever que le tribunal d'ores et déjà retenu l'absence de manœuvres dolosives dans le chef de la société SOCIETE2.), de sorte qu'il n'y a plus lieu d'y revenir.

Quant aux autres manquements contractuels invoqués par les consorts PERSONNE5.), il faut constater que ceux-ci n'ont jamais été invoqués par les défendeurs avant la présente instance et sont sans lien avec la résiliation qu'ils ont exprimée suivant leur courriel du 14 octobre 2020.

Il échet encore de rappeler qu'il existait une offre d'achat ferme de la part de la dame PERSONNE3.) – la mission principale de l'agent immobilier consistant à trouver un acquéreur potentiel ayant dès lors été remplie – qui n'a pas été suivie d'effet par le seul choix des parties venderesses.

Même à supposer ces manquements contractuels comme établis, les consorts PERSONNE5.) restent en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice subi de ce chef.

La demande reconventionnelle des consorts PERSONNE5.) est partant à déclarer non fondée.

#### Quant aux demandes accessoires

La société SOCIETE2.) réclame le paiement de ses frais d'avocat d'un montant de 10.335,75.- euros ; elle réclame encore dans la motivation de ses conclusions - mais non dans son dispositif - l'allocation d'intérêts au taux légal à partir de la date du jugement jusqu'à solde.

Les consorts PERSONNE5.) forment une demande sur la même base pour le montant de 3.000.- euros.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour 20 novembre 2014, n° 39462 du rôle).

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

En l'espèce, la société SOCIETE2.) a, suite au refus des défendeurs de s'acquitter de leurs obligations contractuelles, été contrainte de porter l'affaire en justice et d'exposer des frais d'avocat en vue de faire valoir ses droits légitimes ; la preuve d'une faute dans le chef des consorts PERSONNE7.) est partant établie.

Elle verse en cause trois notes d'honoraires des 22 avril 2021, 8 juin 2022 et 20 décembre 2022 comprenant un détail des prestations effectuées, les dates desdites prestations et les preuves de paiement relatives.

Eu égard à ces éléments, il convient de retenir que la société SOCIETE2.) établit son préjudice en lien causal avec la faute des consorts PERSONNE5.).

Il y a partant lieu de déclarer fondée la demande de la société SOCIETE2.) en remboursement des frais d'avocat et de condamner les consorts PERSONNE5.) *in solidum* au montant de 10.335,75.- euros de ce chef.

Quant aux intérêts légaux, il convient de noter que le juge doit répondre aux moyens invoqués dans les motifs des conclusions et aux demandes qu'elles contiennent. Il est encore valablement saisi par les demandes contenues aux motifs de l'assignation (cf. Cour d'appel 4 mai 2005, n° du rôle 28570 ; TAL 12 mai 2010, n° 132/2010). Ainsi, le tribunal doit prendre en considération non seulement les demandes figurant au dispositif de l'assignation, mais également celles résultant des motifs (cf. TAL 27 novembre 2013, n° 331/2013).



La circonstance que la société SOCIETE2.) réclame uniquement l'allocation des intérêts au taux légal dans la motivation de ses conclusions ne saurait dès lors porter à conséquence, de sorte que cette demande peut valablement être prise en considération ; il y a partant lieu d'allouer les intérêts au taux légal sur le montant de 10.335,75.- euros à partir de la date du jugement jusqu'à solde.

Concernant la demande des consorts PERSONNE5.) en paiement de leurs frais d'avocat, il faut constater qu'ils restent en défaut d'établir l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE2.) ; cette demande est partant à rejeter.

Les parties réclament chacune l'allocation d'une indemnité de procédure.

Les parties n'ayant pas établi la condition de l'iniquité requise par la loi, leurs demandes respectives sont à rejeter.

En ce qui concerne la demande de la partie requérante tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

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

Au regard de l'issue du litige, il convient de condamner les consorts PERSONNE7.), conformément à l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

### **Par ces motifs :**

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

reçoit les demandes en la forme,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. le montant de 23.341,50.- euros, avec les intérêts légaux à partir du 14 décembre 2020 jusqu'à solde,

dit non fondée la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée ENGEL & VÖLKERS REAL ESTATE BROKERAGE S.à.r.l. en paiement des frais d'avocat,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. au titre des frais d'avocat le montant de 10.335,75.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir de la date du jugement jusqu'à solde,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement des frais d'avocat,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.