

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00052**

Audience publique du vendredi, vingt-deux mars deux mille vingt-quatre

**Numéros TAL-2022-04404 et TAL-2023-00170 du rôle**

Composition :

Robert WORRE, vice-président,  
Livia HOFFMANN, premier juge,  
Anne-Laure SEDRANI, juge,  
Cindy YILMAZ, greffier.

**I. (TAL-2022-04404)**

**Entre**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Srl**, 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 de Marine HAAGEN, huissier de justice suppléant, en remplacement de Yves TAPPELLA, huissier de justice demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 17 mai 2022,

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

**et**

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

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HAAGEN,

comparaissant par la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES SA**, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

## **II. (TAL-2023-00170)**

**Entre**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sarl**, établie et ayant son siège social à , L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse en intervention aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice de MARINE HAAGEN, huissier de justice suppléant, en remplacement de Tom NILLES , huissier de justice demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 22 décembre 2022,

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

**et**

**la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (H.P.D SARL)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse en intervention aux fins du prédit exploit HAAGEN,

**partie défaillante.**

---



## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 21 février 2024.

Vu l'article 226 du Nouveau code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : « *Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin.* »

Les mandataires ont été informés par bulletin du 21 février 2024 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Georges KRIEGER et Maître Georges WIRTZ ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 mars 2024 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 17 mai 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : la société SOCIETE4.)) a fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de :

- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer le montant de 94.068 euros, à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, **la société SOCIETE4.)** fait exposer que les parties défenderesses se seraient approchées d'elle en date du 10 février 2021 pour mettre en vente leur maison d'habitation sise à ADRESSE4.). Les parties défenderesses auraient envisagé de mandater deux agences immobilières afin de les charger conjointement de la vente de leur maison. En date du 13 octobre 2021, les parties défenderesses lui auraient alors donné un mandat co-exclusif de chercher un acheteur au prix de vente de

2.775.000 euros. Le mandat aurait prévu une durée d'un an, avec tacite reconduction de mois en mois, sauf résiliation du contrat par lettre recommandée avec préavis d'un mois avant la fin de la durée initiale. Le mandat co-exclusif aurait été partagé avec l'agence SOCIETE5.) et aurait prévu ce qui suit : « *Le Mandataire et l'agence PERSONNE3.)' n'ont pas le droit de : - publier des annonces sur des portails immobiliers tels que athome-lu, immotop.lu, wortimmo.lu, etc..., - publier sur les réseaux sociaux, (...). Le Mandataire et PERSONNE3.)' ont le droit de : - publier le bien sur leur propre site internet (sans photo de la façade côté rue), - l'afficher dans la vitrine de leur agence (sans photo de la façade côté rue), - proposer par mail, téléphone ou en direct à leurs clients existants (...)* ». Il aurait encore été prévu que « *Si le Mandataire ne respecte pas les dispositions énumérées ci-dessus, il devra partager sa rémunération éventuelle prévue par le présent mandat avec l'autre agence qui a signé un mandat co-exclusif avec le Mandant* ». Elle aurait convenu avec les parties assignées que ces dernières confient un mandat de vente en tous points pareils à l'agence PERSONNE3.)', imposant les mêmes obligations à cette dernière. En date du 1<sup>er</sup> novembre 2021, elle aurait cependant dû constater que l'agence SOCIETE6.)' avait posté des publications sur le réseau social Facebook concernant le bien des parties défenderesses, de sorte qu'elle aurait ouvertement violé les obligations fixées. L'agence SOCIETE6.)' aurait fait une publication « publique » intitulée « *Shooting en cours d'une belle villa au centre-ville* » reprenant 6 photos concernant le bien. Cette publication reprenait dans son lien les termes « *vente maison novin Luxembourg* » et figurait parmi les premiers résultats sur SOCIETE7.) après qu'elle aurait fait une recherche des maisons à vendre dans le quartier du ADRESSE5.). Elle en aurait alors informé les parties assignées en rappelant que toute publication sur les réseaux sociaux était interdite. Les parties défenderesses n'auraient pas réagi mais l'agence PERSONNE3.)' aurait supprimé la publication et toutes les photographies relatives au bien sur Facebook. Elle aurait alors appris qu'un compromis de vente avait été conclu par l'agence PERSONNE3.)' en date du 2 novembre 2021 pour un prix de 2.680.000 euros. Le bien aurait finalement été vendu le 9 février 2022 pour le prix de 2.680.000 euros.

A titre principal, la société SOCIETE4.) fait valoir que la clause litigieuse du mandat co-exclusif constituerait à la fois une stipulation pour autrui et une promesse de porte-fort.

Les parties défenderesses auraient conclu une stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil, dès lors que la convention prévoit que le mandataire versera la moitié de sa rémunération à l'autre agence en cas de non-respect des modalités fixées pour la mission de vente du bien. La partie au profit de laquelle il est stipulé disposerait ainsi d'un droit direct à l'égard du mandataire défaillant.

A côté de la stipulation pour autrui, le mandat renfermerait également une promesse de porte-fort dans le chef du mandant. En prévoyant que « *Le Mandataire et l'agence SOCIETE6.)' n'ont pas le droit de ...* », les parties assignées se seraient, en leur qualité de mandants contractants avec les deux agences, forcément portés forts pour que la tierce agence PERSONNE3.)' prenne les mêmes engagements dans le cadre du mandat co-exclusif et assume les mêmes obligations que celles prises par SOCIETE4.). En consacrant des droits et obligations tant à l'égard de SOCIETE4.) que de l'agence PERSONNE3.)', non partie au contrat conclu avec la première, les mandants se seraient portés forts pour que PERSONNE3.)' respecte les prescriptions contractuelles fixées avec la requérante. Dès lors que PERSONNE3.)' n'aurait pas respecté l'interdiction faite aux deux agences de diffuser du contenu relatif au bien sur les réseaux sociaux, la responsabilité des parties défenderesses serait engagée en leur qualité de porte-forts. A ce jour, il ne serait pas démontré que les parties défenderesses aient imposé à l'agence SOCIETE6.)' l'interdiction de publier sur les réseaux sociaux. L'obligation de porte-fort serait une obligation de résultat, de sorte qu'il suffirait au cocontractant créancier d'établir l'existence de l'obligation de faire du porte-fort et le seul fait que le tiers n'aurait pas accompli l'engagement promis pour mettre en cause la responsabilité contractuelle du porte-fort et obtenir des dommages et intérêts. Le porte-fort engagerait sa responsabilité contractuelle envers son cocontractant si le tiers refuse de faire ce qui a été promis. En l'espèce, le dommage se chiffrerait à hauteur de la commission qui lui serait revenue si elle avait pu mener à bien la mission de vente lui confiée par les parties défenderesses, soit 3% du prix de vente plus TVA, soit 94.068 euros TVAC. Si elle avait également pu publier des informations relatives au bien sur le réseau social à forte affluence Facebook, la probabilité serait grande qu'elle aurait identifié un acheteur avant même l'agence PERSONNE3.)', de sorte qu'elle aurait perçu sa commission contractuelle de 3%.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE4.) fonde sa demande sur l'exigence de bonne foi dans l'exécution des contrats prévue par l'article 1134 du Code civil. Il aurait appartenu aux parties défenderesses de confier la même mission à l'agence PERSONNE3.)' que celle confiée à l'agence SOCIETE4.). Les parties défenderesses auraient également dû s'assurer que l'agence SOCIETE6.)' respecte les règles convenues. En l'espèce, l'agence SOCIETE6.)' aurait diffusé des informations relatives au bien sur Facebook, de sorte que les parties défenderesses n'auraient pas veillé au respect des règles imposées aux agences. En omettant d'agir ainsi, les parties défenderesses auraient manqué à leur obligation de bonne foi et devraient indemniser l'agence SOCIETE4.) du dommage lui occasionné, correspondant à la commission de 94.068 euros TVAC.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-04404.

Par exploit d'huissier du 22 décembre 2022, la société SOCIETE4.) a encore donné assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (H.P.D. SARL) (ci-après : la société SOCIETE6.)') à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin :

- d'intervenir dans l'instance pendante entre elle et les parties PERSONNE4.) portant le rôle numéro TAL-2022-04404,
- de la voir condamner à lui payer le montant de 31.356 euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de l'acceptation de l'offre d'achat par les parties PERSONNE4.), sinon à partir de l'assignation du 17 mai 2022, sinon à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- de la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- de la voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, **la société SOCIETE4.)** fait exposer qu'en cours de procédure, les consorts PERSONNE4.) auraient versé le contrat co-exclusif conclu avec l'agence PERSONNE3.)' du 22 octobre 2021. Il résulterait de ce contrat que l'agence SOCIETE6.)' devait également s'abstenir de toute publication concernant le bien sur les réseaux sociaux. Comme l'agence SOCIETE6.)' n'aurait pas respecté cette obligation, sa responsabilité serait engagée.

Elle fonde sa demande principalement sur la stipulation pour autrui qui résulterait des dispositions du mandat co-exclusif.

Subsidiairement, elle entend engager la responsabilité délictuelle de l'agence PERSONNE3.)' prévue par les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-00170.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 17 janvier 2023, les deux rôles ont été joints.

Par conclusions subséquentes, la société SOCIETE4.) précise que sa demande dirigée contre la société SOCIETE6.)' ne serait que subsidiaire par rapport à celle introduite contre les parties venderesses.

Elle reformule ses demandes et sollicite, dans le dernier état de ses conclusions, ce qui suit :

- principalement, sur base de l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions prévue par les articles 1134 et 1135 du Code civil:
  - o la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des consorts PERSONNE4.) à lui payer le montant de 94.068 euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la date de signature du compromis de vente du 2 novembre 2021, sinon à partir de l'assignation du 17 mai 2022, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- subsidiairement :
  - o sur base de la stipulation pour autrui, sinon sur base de la responsabilité délictuelle, la condamnation de l'agence SOCIETE6.)' à lui payer le montant de 31.356 euros, avec les intérêts légaux pour retard de paiement applicable aux transactions commerciales tels que résultant de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, sinon avec les intérêts légaux, à partir de la date de signature du compromis de vente du 2 novembre 2021, sinon à partir de l'assignation du 17 mai 2022, sinon à partir de l'assignation en intervention du 22 décembre 2022, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
  - o sur base de la promesse de porte-fort, la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des consorts PERSONNE4.) à lui payer le montant de 15.678 euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir de la date de signature du compromis de vente du 2 novembre 2021, sinon à partir de l'assignation du 17 mai 2022, sinon à partir du jugement à intervenir, jusqu'à solde,
- en tout état de cause, la déclaration de jugement commun à l'agence PERSONNE3.)',
- la condamnation solidairement, sinon *in solidum*, des parties assignées à une indemnité de procédure de 14.000 euros et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

En ce qui concerne sa demande principale sur base des articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil, elle fait valoir que les mandats respectifs signés par les deux agences n'auraient pas été identiques et se différencieraient notamment sur la question de la commission. La rémunération de l'agence SOCIETE4.) aurait été fixée à 3% SOCIETE8.) du prix de vente, alors que la commission de l'agence SOCIETE6.)' n'aurait été que de 2% SOCIETE8.). Cette différence de rémunération aurait constitué un incitant pour les consorts PERSONNE4.) de conclure la vente avec l'agence la moins chère, mais aurait

également une répercussion immédiate sur l'indemnité due en cas de non-respect du mandat, alors que l'agence SOCIETE4.) aurait été sanctionnée plus lourdement que l'agence SOCIETE6.)' en cas de manquement.

Il aurait donc existé un rapport tripartite déséquilibré à son égard. Elle n'aurait jamais accepté le mandat co-exclusif en connaissance de ces conditions. La bonne foi la plus élémentaire aurait requis d'en informer la concluante avant la conclusion du mandat co-exclusif.

Il découlerait également du fait que les deux mandats n'étaient pas identiques que les consorts PERSONNE4.) n'auraient pas respecté leur obligation d'exécution de bonne foi de la convention. Il aurait fallu confier aux deux agences exactement la même mission, incluant les mêmes droits et les mêmes obligations, afin de leur permettre de remplir de façon égale la mission de vente confiée.

Il aurait encore fallu que les consorts PERSONNE4.) s'assurent du respect des règles convenues avec les deux agences, ce qu'ils n'auraient cependant pas fait, alors que l'agence SOCIETE6.)' aurait clairement violé son mandat en publiant diverses photographies et informations sur Facebook.

En ce qui concerne la demande subsidiaire dirigée contre les consorts PERSONNE4.) sur base de la promesse de porte-fort, la société SOCIETE4.) fait valoir qu'au vu de la différence des commissions entre les deux agences, il y aurait lieu de condamner les consorts PERSONNE4.) au paiement de cette différence, à savoir 0,5% + TVA du prix de vente, soit 15.678 euros TVAC au titre de dommages et intérêts, afin de porter l'indemnisation revenant à la société SOCIETE4.), après addition de l'indemnité reduite par l'agence SOCIETE6.)' de 1%, au taux de 1,5%, comme le prévoirait le mandat.

**La société SOCIETE6.)'**, bien qu'assignée à son siège social, n'a pas comparu, de sorte qu'il y a lieu de statuer par défaut à son égard, en application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

**Les consorts PERSONNE4.)** se rapportent à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la forme.

Ils font exposer que leur volonté aurait été que la mise en vente de leur maison ne soit pas annoncée au grand public. Ils font valoir que l'annonce dont la publication sur les réseaux sociaux aurait été interdite au sens de la clause contractuelle devrait nécessairement comporter les caractéristiques du bien vendu, dont le type de bien, la situation géographique, la superficie et la contenance, le prix de vente, la description du

bien, l'état du bien et son classement énergétique. Sans ces caractéristiques, il ne s'agirait pas d'une annonce immobilière de vente. La publication faite par l'agence SOCIETE6.)' ne serait pas précise et n'aurait pas été interdite au sens de la clause contractuelle à défaut de comporter ces données. La publication aurait eu pour objet de mettre en avant, dans le cadre de son activité commerciale, une séance de shooting, sans plus.

A supposer que cette publication serait contraire à la clause contractuelle, cette circonstance serait en tout état de cause étrangère aux consorts PERSONNE4.), alors qu'ils ne seraient pas les auteurs de cette publication. Ils auraient même ignoré l'existence de cette publication jusqu'à ce que la partie demanderesse leur en fasse part.

En ce qui concerne la demande fondée sur l'exécution de bonne foi des contrats, les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'ils auraient exécuté leurs obligations contractuelles vis-à-vis des deux agences.

A supposer qu'ils aient été obligés de s'assurer que chacune des deux agences respecte ses obligations, force serait de relever qu'ils y auraient procédé. Dès qu'ils auraient été informés par la société SOCIETE4.) de l'existence de la publication litigieuse, ils en auraient relayé l'information à l'agence SOCIETE6.)' et celle-ci aurait immédiatement supprimé la publication litigieuse. Ils auraient donc été prudents, bienveillants et loyaux. Par ailleurs, la partie demanderesse ne rapporterait pas la preuve de l'existence d'un préjudice ni d'un lien causal entre une prétendue faute et un supposé préjudice. La partie demanderesse n'aurait pas rempli sa mission, alors qu'elle n'aurait pas trouvé de client potentiel, avec la conséquence qu'elle n'aurait pas droit à la moindre rémunération.

En ce qui concerne la demande fondée sur la stipulation pour autrui et la promesse de porte-fort dirigée contre eux pour le montant de 15.678 euros, les consorts PERSONNE4.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de cette demande nouvelle non comprise dans le contrat judiciaire.

Ils concluent à l'absence de stipulation pour autrui prévue par le contrat de mandat co-exclusif.

S'il fallait qualifier la clause de stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil, le promettant serait l'agence immobilière qui s'oblige à commercialiser le bien en *off-market*, s'interdit de publier une annonce sur les réseaux sociaux et s'oblige à partager sa rémunération éventuelle avec l'autre agence en cas de violation de ces obligations. Le bénéficiaire serait l'autre agence immobilière. Le prétendu bénéficiaire SOCIETE4.) devrait alors prouver un manquement contractuel dans le chef du promettant, la société

SOCIETE6.)'. Dans ce cas, elle aurait une action directe contre l'agence SOCIETE6.)'. Les consorts PERSONNE4.) seraient donc en tout état de cause étrangers à cette action directe.

Les consorts PERSONNE4.) concluent également à l'absence de promesse de porte-fort. Ils ne se seraient pas portés forts pour que l'une et l'autre agence respectent leurs propres engagements.

Si la clause devait être qualifiée de promesse de porte-fort en ce que les consorts PERSONNE4.) se seraient engagés à soumettre les deux agences aux mêmes obligations, il y aurait lieu de constater qu'elle aurait été pleinement respectée, puisque les deux contrats comportent la même clause contractuelle portant interdiction de publier une annonce sur les réseaux sociaux.

S'il devait être considéré que les consorts PERSONNE4.) se sont portés forts pour que chacune des agences respecte l'interdiction de publier une annonce sur les réseaux sociaux, il y aurait également lieu de constater que cet engagement a été respecté alors que la publication litigieuse ne constituerait pas une annonce immobilière interdite.

En tout cas, l'agence SOCIETE6.)' aurait ratifié la prétendue promesse de porte-fort, de sorte que les consorts PERSONNE4.) ne sauraient être responsables.

En tout état de cause, les consorts PERSONNE4.) demandent la condamnation de la partie demanderesse à une indemnité de procédure de 7.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Motifs de la décision**

- La recevabilité

Il y a lieu de rappeler que la demande en justice a pour effet de créer un rapport juridique original, le lien d'instance. Cet effet détermine le champ du débat. Les demandes additionnelles ou reconventionnelles et les interventions ne pourront en effet le modifier que si elles se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Ceci résulte de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que « *l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet*

*du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. ».*

Il est admis que le demandeur ne peut, en cours d'instance, ni substituer à l'action engagée, ni changer le caractère, la base, la nature juridique de l'action (CSJ 24 février 1993, Pas. 29, p. 65).

Il a encore été jugé que si le demandeur ne peut substituer ou ajouter une demande toute nouvelle par son objet ou par sa cause n'ayant aucun lien de connexité avec la demande primitive, il peut cependant, et ce par voie de simples conclusions signifiées en cause, former une demande additionnelle qui, tendant au même but que la demande initiale, s'y rattache intimement en raison de l'identité de cause et d'objet (CSJ 19 novembre 1997, Pas. 30, p. 287).

En l'espèce, le Tribunal considère que la demande finalement formulée par la société SOCIETE4.) se rapporte toujours au même lien contractuel que celui ayant donné lieu à la demande initiale, de sorte qu'il existe un lien suffisant entre les demandes. Les demandes sont partant à déclarer recevables.

Pour le surplus, les demandes, qui ont été introduites dans les forme et délai de la loi, sont à dire recevables en la pure forme.

- Le fond

Il est constant en cause que les consorts PERSONNE4.) ont signé deux mandats co-exclusifs de vente de leur bien immobilier sis à ADRESSE5.) avec les agences SOCIETE4.) et SOCIETE6.)'.

Le mandat signé avec l'agence SOCIETE4.) en date du 13 octobre 2021 prévoit en son article 1<sup>er</sup> ce qui suit :

*« Les Parties ont convenu que le bien sera commercialisé, sauf accord formel contraire avec le Mandataire et l'agence [Novin'], en OFF-market jusqu'au 28.02.2022.*

*Le Mandataire et l'agence [Novin'] n'ont pas le droit de :*

- *publier des annonces sur des portails immobiliers tels que athome.lu, immotop.lu, wortimmo.lu, etc ..*
- *publier sur les réseaux sociaux*
- *publier dans des magazines et journaux*

- *procéder à la distribution ou du mailing de flyers dans des boîtes aux lettres ou en main propre sur la voie publique.*

*Le Mandataire et [Novin'] ont le droit de :*

- *publier le BIEN sur leur propre site internet (sans photo de la façade côté rue)*
- *l'afficher dans la vitrine de leur agence (sans photo de la façade côté rue)*
- *proposer par mail, téléphone ou en direct à leurs clients existants*
- *proposer à leurs clients par newsletter*

*Si le Mandataire ne respecte pas les dispositions énumérées ci-dessus, il devra partager sa rémunération éventuelle prévue par le présent mandat avec l'autre agence qui a signé un mandat co-exclusif avec le Mandant. »*

Le mandat signé avec l'agence PERSONNE3.)' en date du 22 octobre 2021 prévoit en son article 3 ce qui suit :

*« Le mandat comprendra une période de commercialisation Off-Market :*

*Les Parties ont convenu que le bien sera commercialisé, sauf accord formel contraire avec l'Agence A et l'agence B, en OFF Market jusqu'au 28.02.2022.*

*L'agence n'a pas le droit de :*

- *Publier des annonces sur des portails immobiliers tels que athome.lu, immotop.lu, wortimmo.lu, etc..*
- *Publier sur les réseaux sociaux*
- *Publier dans des magazines et journaux*
- *Procéder à la distribution ou du mailing de flyers dans des boîtes aux lettres ou en main propre sur la voie publique.*

*L'agence a le droit de :*

- *Publier le bien sur leur propre site Internet (sans photo de la façade côté rue)*
- *L'afficher dans la vitrine de leur agence (sans photo de la façade côté rue)*
- *Proposer par mail, téléphone ou en direct à leurs clients existants*
- *Proposer à leurs clients par newsletter*

*Si l'agence ne respecte pas les dispositions énumérées ci-dessus, il devra partager sa rémunération éventuelle prévue par le présent mandat avec l'autre agence qui a signé un mandat co-exclusif avec le Mandant. »*

Il résulte encore des deux contrats versés en cause que la commission de l'agence SOCIETE4.) a été fixée à 3% du prix de vente + TVA et que la commission de l'agence SOCIETE6.) a été de 2% du prix de vente + TVA.

- o La demande contre les consorts PERSONNE4.) sur base des articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil

La société SOCIETE4.) demande principalement la condamnation des consorts PERSONNE4.) à lui payer le montant de 94.068 euros à titre de dommages et intérêts. Ce montant correspondant à la commission de 3% du prix de vente qui serait revenue à la société SOCIETE4.) en cas de vente du bien par son intermédiaire.

Elle fonde sa demande sur l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions prévue par les articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil.

L'article 1134 alinéa 3 du Code civil dispose que les conventions doivent être exécutées de bonne foi.

L'article 1135 du Code civil dispose que « *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.* »

L'agence SOCIETE4.) fait valoir que, dès lors que les consorts PERSONNE4.) ont confié un mandat co-exclusif de vente à deux agences, ils auraient dû leur confier exactement les mêmes missions, incluant les mêmes droits et obligations afin de leur permettre de remplir de façon égale leur mission de vente. Il aurait également fallu que les consorts PERSONNE4.) s'assurent du respect des règles convenues avec les agences afin que celles-ci puissent loyalement remplir leur mission de vente et que chaque mandat de vente puisse avoir tout son sens à l'égard des parties.

L'agence SOCIETE4.) reproche tout d'abord aux consorts PERSONNE4.) de ne pas avoir veillé au respect des règles imposées aux agences alors que l'agence SOCIETE6.)' aurait clairement violé son mandat en publiant diverses photographies et informations relatives au bien des consorts PERSONNE4.) sur Facebook.

L'agence SOCIETE4.) reproche ensuite aux consorts PERSONNE4.) de ne pas avoir conclu exactement le même contrat avec les deux agences, alors que les commissions n'auraient pas été les mêmes. Cette différence au niveau des commissions aurait créé un déséquilibre dans le rapport tripartite au préjudice de la société SOCIETE4.). Elle n'aurait jamais accepté de signer un contrat dans ces conditions. La bonne foi la plus élémentaire aurait requis d'en informer la société SOCIETE4.) avant la conclusion du mandat.

Les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'ils seraient intervenus immédiatement auprès de l'agence SOCIETE6.)' après que la partie demanderesse leur auraient signalé une prétendue publication de leur bien sur Facebook.

Quant à la différence du taux des commissions prévues dans les contrats respectifs, les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'il n'aurait jamais été convenu que les deux contrats soient en tous points pareils. Chaque agence aurait librement indiqué le taux de commission qu'elle entendait pratiquer. Les contrats d'agence et la co-exclusivité de la mission auraient eu du sens indépendamment de la question du taux de la commission pratiquée par chacune des deux agences. Ils auraient eu l'intention de conclure la vente par l'intermédiaire de la première agence présentant un acquéreur susceptible de payer le prix souhaité et non avec l'agence la moins chère.

En ce qui concerne le reproche de la société SOCIETE4.) formulé à leur encontre des consorts PERSONNE4.) de ne pas avoir veillé au respect des règles imposées à l'agence PERSONNE3.)', il y a lieu de relever que le contrat liant l'agence SOCIETE4.) aux consorts PERSONNE4.) ne prévoyait pas une telle obligation. Il s'y ajoute que la partie demanderesse n'explique pas de quelle manière les consorts PERSONNE4.) auraient pu empêcher l'agence SOCIETE6.)' de ne pas faire les publications litigieuses sur Facebook. En tout état de cause, il est constant que la publication litigieuse a été supprimée suite à l'information fournie par l'agence SOCIETE4.) transmise aux consorts PERSONNE4.) que l'agence PERSONNE3.)' avait fait une publication prétendument interdite sur Facebook. Il faut donc présumer que les consorts PERSONNE4.) sont intervenus immédiatement auprès de l'agence SOCIETE6.)' pour lui rappeler les termes du mandat co-exclusif.

Il en découle qu'il ne saurait être reproché aux consorts PERSONNE4.) de ne pas avoir veillé au respect des règles imposées à l'agence PERSONNE3.)'.

En ce qui concerne la différence entre le taux des commissions prévus dans les contrats, il y a lieu de relever qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que les consorts PERSONNE4.) se seraient engagés à l'égard de la société SOCIETE4.) de ne conférer le mandat co-exclusif qu'à une agence demandant le même taux de commission que celui sollicité par la société SOCIETE4.).

Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier que l'agence SOCIETE4.) aurait demandé des informations par rapport au taux de commission exigé par l'autre agence. Il faut donc en déduire que l'égalité des taux ne constituait pas un élément déterminant du consentement de l'agence SOCIETE4.) à signer le contrat. Si tel avait été le cas, l'agence SOCIETE4.) aurait dû demander des informations à ce sujet aux consorts PERSONNE4.).

En tout état de cause, contrairement à ce que fait valoir la partie demanderesse, la différence entre les taux des commissions n'est pas de nature à enlever tout sens au mandat co-exclusif. Le seul objectif du mandat co-exclusif était de charger en parallèle deux agences de la mise en vente du bien immobilier en *off-market* en prévoyant des interdictions spécifiques par rapport aux publications relatives au bien. Pour que le mandat co-exclusif ait du sens, ces interdictions devaient nécessairement être identiques pour les deux agences. Le taux de la commission par contre était librement négociable entre les parties.

La fixation d'un taux supérieur par une agence par rapport à l'autre peut certes avoir des conséquences désavantageuses pour cette agence, mais il s'agit d'un risque qu'elle prend délibérément en compte en fixant un taux plus élevé. En tout cas, aucun reproche n'en saurait être fait de ce chef aux consorts PERSONNE4.).

Il en suit qu'aucun manquement des consorts PERSONNE4.) à leur obligation d'exécution de bonne foi ne saurait être retenu.

La demande sur base des articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil laisse partant d'être fondée.

- La demande en responsabilité de l'agence SOCIETE6.)' au titre de stipulation pour autrui, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil

La partie demanderesse reproche à l'agence SOCIETE6.)' d'avoir violé son mandat alors qu'elle aurait publié diverses photographies et informations relatives au bien des consorts PERSONNE4.) sur Facebook.

Elle fonde sa demande contre l'agence PERSONNE3.)' principalement sur la stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il résulte des éléments du dossier que l'agence SOCIETE6.)' a publié sur Facebook un post en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021 avec la mention « *Shooting en cours d'une belle villa au centre ville.* ». Ce post est accompagné de 6 photographies qui montrent un photographe en train de prendre des photos à l'intérieur de l'immeuble des consorts PERSONNE4.) ainsi que sur la terrasse. Il est constant en cause que la publication litigieuse n'a pas été supprimée par l'agence PERSONNE3.)' après la signature de son mandat en date du 22 octobre 2021, mais uniquement début novembre.

Il se pose la question de savoir si cette publication tombe sous les publications contractuellement interdites au sens du mandat co-exclusif de vente précité.

A ce sujet, il y a lieu de relever que l'objectif des consorts PERSONNE4.) de confier leur bien immobilier en *off-market* à deux agences immobilières et de leur interdire de faire certaines publications a été de mettre en vente leur bien en toute discrétion, confidentialité et tranquillité et afin d'éviter que le bien ne soit identifié rapidement. Eviter l'identification du bien par le grand public est donc essentiel dans le cadre de ces mandats *off-market*.

En l'espèce, la publication faite par l'agence SOCIETE6.)' ne permet cependant pas d'identifier le bien en question.

En effet, la publication litigieuse ne contient aucune référence par rapport à la localisation exacte du bien. Il est uniquement indiqué que le bien se trouve à ADRESSE6.), sans que le quartier ne soit précisé.

Ensuite, la publication litigieuse ne contient aucune description du bien en question. Elle n'indique ni la superficie ou le nombre des pièces du bien, ni son caractère libre ou mitoyen, ni son prix de vente ou de location, ni son année de construction, ni sa classe énergétique.

Conformément aux dispositions du mandat co-exclusif, aucune photo de la façade côté rue n'a été faite.

Sur base de la publication litigieuse, personne n'aurait pu identifier le bien des consorts PERSONNE4.).

Il s'y ajoute que, dans la mesure où la publication litigieuse a été faite sur le profil de l'agence PERSONNE3.)', la partie demanderesse ne rapporte pas la preuve qu'un grand nombre de personnes aurait été touché par cette publication.

En ce qui concerne le fait que la publication apparaissait également dans les premiers résultats lors d'une recherche sur SOCIETE7.) avec les mots clés « *vente maison novin Luxembourg* », il y a lieu de relever que l'agence SOCIETE6.)' n'a aucune influence sur les critères appliqués par SOCIETE7.) pour la sélection des résultats affichés.

Il faut encore présumer qu'à partir de la signature du mandat par l'agence PERSONNE3.)' en date du 22 octobre 2021, le site internet de l'agence SOCIETE6.)' serait également apparu parmi les résultats de cette recherche sur SOCIETE7.), de sorte que les

personnes pratiquant une telle recherche seraient également tombées sur le bien immobilier des conjoints PERSONNE4.) affiché sur le site de l'agence PERSONNE3.)', ce qui était autorisé au sens du mandat co-exclusif.

Il faut donc conclure que l'annonce litigieuse n'a pas été interdite au sens de la clause contractuelle précitée, de sorte que l'agence SOCIETE6.)' n'a commis aucune faute.

Il en suit que la demande de la société SOCIETE4.) dirigée contre l'agence SOCIETE6.)' est à dire non fondée sur toutes les bases légales invoquées.

- La demande en responsabilité des conjoints PERSONNE4.) à titre de porteur

La partie demanderesse reproche aux conjoints PERSONNE4.) de ne pas avoir confié à l'agence PERSONNE3.)' de mandat co-exclusif en tous points pareils à celui conclu avec elle. Le résultat de cette différence serait qu'une violation du contrat ne coûterait que 1% de la commission à l'agence SOCIETE6.)' alors qu'elle coûterait 1,5% à l'agence SOCIETE4.). La partie demanderesse sollicite donc la condamnation des conjoints PERSONNE4.) à lui payer la différence de 0,5% + TVA du prix de vente, soit le montant de 15.678 euros TVAC à titre de dommages et intérêts.

Dans la mesure où il a déjà été retenu ci-avant qu'aucun reproche ne saurait être fait aux conjoints PERSONNE4.) d'avoir signé un mandat avec l'agence PERSONNE3.)' prévoyant une commission moins élevée, la demande subsidiaire de l'agence SOCIETE4.) est également à dire non fondée sur toutes les bases légales invoquées.

- Les demandes accessoires

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

En l'espèce, il serait inéquitable de laisser à charge des conjoints PERSONNE4.) l'entière des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE4.) à leur payer une indemnité de procédure évaluée à la somme de 2.000 euros.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE4.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

La société SOCIETE4.), succombant à l'instance, doit en supporter les frais et dépens, en vertu des dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

**Par ces motifs:**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) et par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (H.P.D. SARL),

reçoit les demandes en la forme,

dit les demandes recevables,

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL dirigées contre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (H.P.D. SARL) non fondées,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 2.000 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 2.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance, avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée pour les besoins de la cause par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.