

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00064

Audience publique du vendredi, vingt-huit mars deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2022-08305 du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

la société à responsabilité limitée 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'une assignation aux termes de l'exploit de l'huissier de Justice Tom NILLES, demeurant à Esch-sur-Alzette, en date du 25 octobre 2022,

comparaissant par **Maître Luc MAJERUS**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et

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

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

parties défenderesses du prédit exploit PERSONNE3.),

comparaissant par la société à responsabilité limitée, SOCIETE2.) S.à r.l., établie à L-ADRESSE3.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Aline CONDROTTE**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 30 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 12 février 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 7 mars 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 7 mars 2025.

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 25 octobre 2022, **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.** (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait donner assignation à **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** (ci-après les consorts PERSONNE4.)) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

SOCIETE3.) :

Aux termes de ses dernières conclusions, la **société SOCIETE1.)** sollicite à voir :

- condamner les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement de la somme de 29.250,00 euros TTC, sinon subsidiairement au paiement de la somme de 27.375,00 euros TTC, sinon encore plus subsidiairement, au paiement de la somme de 23.750,00 euros TTC,
- rejeter les demandes reconventionnelles formées par les consorts PERSONNE4.),
- rejeter la demande des consorts PERSONNE4.) en nomination d'un expert,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer solidairement, sinon *in solidum*, une indemnité de procédure de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- condamner les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*, aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) expose qu'en date du 4 octobre 2019, les consorts PERSONNE4.) auraient conclu un mandat de vente avec elle en vue de mettre en vente leur propriété située au ADRESSE4.) à ADRESSE5.) et ce pour la somme de 1.170.000,00 euros. Ce prix de vente aurait été abaissé par la suite au montant de 1.095.000,00 euros.

Les consorts PERSONNE4.) se seraient engagés à payer à la partie demanderesse une commission correspondant à 2,5% du prix de vente avec la SOCIETE4.) applicable et ce au moment de la signature de l'acte notarié.

Le contrat de mandat de vente disposerait que ce mandat serait « *consenti et accepté en exclusivité par le mandant pour une durée irrévocable de 3 mois à compter de ce jour* » et que « *cette commission est également due si la vente du bien devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par l'agence SOCIETE5.) (SOCIETE1.) Sàrl) pendant la période du mandat* ».

La société SOCIETE1.) aurait par la suite mis en ligne un catalogue numérique reprenant la présentation et les caractéristiques du bien des consorts PERSONNE4.). À la suite de cette publication, la société SOCIETE1.) se serait rapprochée de plusieurs potentiels acheteurs dont Monsieur et Madame PERSONNE5.).

Monsieur et Madame PERSONNE5.) auraient visité à plusieurs reprises le bien ayant fait objet du mandat de vente et la partie demanderesse se serait entretenue avec Madame PERSONNE5.) par téléphone et par voie de courriels.

La vente dudit bien ne serait pas intervenue endéans l'échéance du mandat de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) aurait par la suite découvert que les parties défenderesses auraient le 24 avril 2020, soit après l'expiration du mandat de vente de la société SOCIETE1.), vendu leur bien aux consorts PERSONNE5.).

Étant donné que la société SOCIETE1.) aurait directement approché et trouvé les clients ayant acheté l'immeuble, elle aurait par l'intermédiaire de son mandataire, mis en demeure les parties défenderesses de lui payer sa commission de 2,5%.

Les consorts PERSONNE4.) auraient cependant refusé de payer ladite commission.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts PERSONNE4.) sur le fondement des articles 1134 et 1135-1 du Code civil. Elle soutient que le contrat conclu entre parties dispose que « *la commission de l'agence sera de 2.5% du prix de vente TTC, payable à la signature de l'acte notarie. Le notaire est habilité à retenir la commission contre quittance. Cette commission est également due si la vente du bien devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par l'agence SOCIETE5.) (SOCIETE1.) Sàrl) pendant la période du*

mandat » et soutient que les termes du contrat auraient été suffisamment clairs et précis pour permettre aux consorts PERSONNE4.) de comprendre la portée de leur engagement. La société SOCIETE1.) fait valoir que les consorts PERSONNE4.) auraient accepté et signé ledit contrat en pleine connaissance de cause.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle serait en droit de prétendre à une rémunération de la part de la partie défenderesse étant donné que son intervention aurait été réelle dans la conclusion de la vente qui serait intervenue le 24 avril 2020. C'est elle qui aurait organisé la présentation et la visite de l'immeuble, notamment en date du 9 novembre 2019, et qui aurait échangé avec les consorts PERSONNE5.). Madame PERSONNE5.) aurait recontacté la partie demanderesse le 24 novembre 2019 pour l'informer qu'elle était intéressée par l'immeuble litigieux. L'intervention de la société SOCIETE1.) aurait partant été déterminante dans la vente de l'immeuble aux consorts PERSONNE5.).

La société SOCIETE1.) en conclut qu'elle aurait droit au paiement de sa commission et ce alors même que la vente serait intervenue après l'expiration de son mandat de vente.

La partie demanderesse conteste le moyen de la partie défenderesse suivant lequel le contrat de mandat devrait être requalifié en un contrat d'entreprise et ce au visa de l'article 1964 du Code civil. Contrairement au contrat de mandat, le contrat d'entreprise ne permettrait pas à l'entrepreneur de représenter le maître d'ouvrage. Or, en l'espèce le contrat signé entre parties le 4 octobre 2019 disposerait que les consorts PERSONNE4.) auraient conféré à la société SOCIETE1.) « *un mandat d'agence exclusif* » par lequel « *l'agence immobilière précitée est autorisée à procéder à la vente du bien précité* ». La société SOCIETE1.) aurait donc obtenu le pouvoir de vendre le bien immobilier en représentation des parties défenderesses de sorte que le contrat devrait être qualifié de mandat de vente. A titre subsidiaire, la partie demanderesse fait valoir, au visa de l'article 1156 du Code civil, que les parties auraient signé un contrat intitulé « *Mandat* » de sorte que la commune intention des parties contractantes aurait été celle de conclure un contrat de mandat. La société SOCIETE1.) soutient encore qu'il n'y aurait pas lieu d'interpréter le contrat en faveur du débiteur tel que le dispose l'article 1162 du Code civil étant donné que le contrat ne serait pas dénué de toute clarté. Les termes du contrat seraient en outre dans l'avantage du débiteur étant donné que l'agent immobilier n'aurait droit à rien s'il ne réussissait pas à conclure une vente.

La société SOCIETE1.) soutient que la clause suivant laquelle « *cette commission est également due si la vente du bien devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par l'agence SOCIETE5.) (SOCIETE1.) Sàrl) pendant la période du mandat* » ne saurait être déclarée nulle étant donné que la prédite clause ne présenterait pas de déséquilibre envers les consorts PERSONNE4.). Cette clause permettrait à la société SOCIETE1.) d'être rémunérée pour le travail qu'elle aurait accompli et ce même après la fin du contrat et de la protéger contre des cocontractants de mauvaise foi qui attendraient la fin du contrat pour conclure une vente avec des clients trouvés par l'agence immobilière. Il serait de jurisprudence que le mandataire aurait droit à une rémunération lorsque l'affaire se conclurait après l'expiration de son mandat dès lors que cette conclusion serait la suite et la conséquence des

pourparlers qu'il aurait engagés et que la rémunération du mandataire ne serait pas subordonnée à la réussite de l'affaire dont il avait la charge dès lors que l'affaire ne lui serait pas imputable.

La partie demanderesse expose qu'elle aurait effectivement été en contact avec les acquéreurs de l'immeuble et que les consorts PERSONNE4.) auraient connu l'identité des consorts PERSONNE5.) étant donné que la société SOCIETE1.) leur aurait fait un compte rendu des visites organisées. Le 25 novembre 2019, les parties défenderesses se seraient vu remettre une liste avec les personnes ayant visité leur immeuble. Cette liste aurait contenu le nom de Madame PERSONNE5.) et une fiche aurait été créée avec les coordonnées personnelles de Madame PERSONNE5.). La société SOCIETE1.) reproche aux parties défenderesses d'avoir sciemment résilié le mandat de vente afin de pouvoir vendre directement aux consorts GROUPE1.).

En ce qui concerne le nouveau mandat conclu par les parties défenderesses avec l'agence immobilière SOCIETE6.), la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle serait en droit de faire valoir la clause litigieuse à l'encontre des parties défenderesses même si la vente se serait réalisée par l'intermédiaire d'une autre agence étant donné que la clause litigieuse ne prévoirait pas de distinction quant à la manière dont la vente post-mandat devrait être faite. Les consorts PERSONNE4.) ne prouveraient pas que ce serait l'agence immobilière SOCIETE6.) qui aurait déniché les consorts PERSONNE5.).

A titre subsidiaire, si la commission ne devait pas être acceptée par le tribunal en tant que rémunération pour le travail effectuée par la partie demanderesse alors cette dernière sollicite le paiement de la commission sous la forme de dommages et intérêts en se basant sur une violation du principe de l'exclusivité. Les parties défenderesses auraient commis une faute contractuelle en ce qu'elles auraient directement contacté les consorts PERSONNE5.) tout en excluant l'intervention de la société SOCIETE1.). La société SOCIETE1.) soutient qu'elle devrait être indemnisée par des dommages et intérêts équivalant au montant de la commission stipulée par le contrat. Elle rajoute qu'elle n'aurait jamais fait d'aveu judiciaire d'un défaut de violation du principe de l'exclusivité.

La privation de la commission constituerait une perte de gain pour la société SOCIETE1.) au sens de l'article 1149 du Code civil.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des parties défenderesses sur base de l'article 1382 du Code civil. Par leur manque de diligence, les consorts PERSONNE4.) auraient commis une faute causant un préjudice à la société SOCIETE1.).

En ce qui concerne le montant de la commission, la société SOCIETE1.) expose qu'elle demande :

- principalement la somme de 29.250,00 euros TTC en ce qu'elle calculerait la commission de 2,5% au regard du prix de vente initialement prévu de 1.170.000,00 euros,

- subsidiairement, à défaut d'acceptation de la première évaluation, le montant de 27.375 euros TTC en ce qu'elle calculerait la commission de 2,5% au regard du prix abaissé lors de l'exécution du mandat à savoir 1.095.000,00 euros,
- encore plus subsidiairement, à défaut d'acceptation de la deuxième évaluation, la somme de 23.750,00 euros TTC en ce qu'elle calculerait la commission de 2,5% au regard du prix émanant de la vente de la maison par les défendeurs aux consorts PERSONNE5.) qui serait de 950.000,00 euros.

La société SOCIETE1.) demande que les consorts PERSONNE4.) soient condamnés solidairement, sinon *in solidum*, étant donné qu'ils seraient mariés et que le contrat aurait été signé conjointement.

La partie demanderesse conteste les demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE4.) concernant les fautes et manquements professionnels qu'aurait commis la société SOCIETE1.) dans le cadre de l'achat de la maison à ADRESSE6.). Elle soutient que les parties défenderesses auraient su que leur immeuble nécessitait des travaux de réfection et que ce serait pour cette raison que le prix de vente aurait été abaissé à 1.075.000,00 euros.

La société SOCIETE1.) expose qu'elle aurait informé les parties défenderesses d'une procédure en bornage en cours de sorte qu'elle aurait respecté ses obligations légales et ne saurait être responsable d'une potentielle perte de surface. Elle soutient encore qu'elle n'aurait pas informé les consorts PERSONNE4.) que la piscine de la maison à ADRESSE7.) serait dotée d'un système de chauffage et que les consorts PERSONNE4.) resteraient en défaut d'en rapporter la preuve contraire.

En ce qui concerne les fenêtres de la maison sise à ADRESSE7.), la partie demanderesse fait valoir qu'elle ne se serait pas engagée à prendre en charge le coût de réparation mais qu'elle aurait précisé qu'elle essaierait de faire venir un professionnel. Le professionnel n'aurait cependant pas réussi à réparer la fenêtre.

Pour ce qui est des taches d'humidité, la société SOCIETE1.) expose que pour des défauts de conformité ou des vices, les parties défenderesses auraient dû agir à l'encontre des vendeurs et non pas à l'encontre de l'agent immobilier. De plus cette action aurait dû être intentée dès la découverte du vice et non pas quatre années plus tard. En outre, les parties défenderesses ne démontreraient ni la connaissance des prétendus vices par la société SOCIETE1.), ni l'intention frauduleuse de cette dernière.

La société SOCIETE1.) expose que les parties défenderesses n'établiraient pas sa responsabilité. Elle conteste le caractère suffisamment grave du prétendu vice en ce que les consorts PERSONNE4.) n'auraient toujours pas réglé le problème d'étanchéité. Les consorts PERSONNE4.) n'auraient également pas laissé évaluer le degré du vice par une expertise. Le prix du bien immobilier sis à ADRESSE7.) aurait été baissé de 200.000,00 euros en raison de la nécessité de rénovation dudit bien de sorte que la demande en réparation à hauteur de 10.000,00 euros des consorts PERSONNE4.) ne serait pas justifiée. C'est aussi en raison de cette baisse du prix d'achat que les consorts PERSONNE4.) ne sauraient se prévaloir d'une perte de chance.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet de la réparation d'un préjudice moral dans le chef des parties défenderesses alors que ce préjudice serait inexistant. De même, la société SOCIETE1.) conteste le préjudice relatif aux frais et honoraires d'avocat que font valoir les consorts PERSONNE4.) étant donné qu'ils ne démontreraient pas les honoraires qu'ils auraient payés.

SOCIETE7.) :

Aux termes de leurs dernières conclusions, **les consorts PERSONNE4.)** sollicitent à voir :

- débouter la société SOCIETE1.) de toutes ses demandes,
- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 10.000,00 euros au titre des frais de réfection du balcon et des dégâts en découlant,
- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 35.000,00 euros au titre de la perte de chance d'obtenir des conditions d'achat, sinon tout autre montant même supérieur à déterminer à dire d'expert, voir par une évaluation *ex aequo et bono*,
- à titre subsidiaire, voir nommer l'expert Matthieu ZEIMET, expert assermenté établi à L-ADRESSE8.), avec la mission de :
 - o Concilier les parties si faire ce peut sinon, dans un rapport écrit et motivé prendre position sur les éléments soulevés par les parties concluantes quant aux vices, dégradations, malfaçons, et problématiques affectant le bien occupé par les concluantes quant au bornage, la piscine, l'état du balcon, les réglages aux fenêtres, la fibre optique et l'alarme :
 1. dresser un état des lieux et un constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons affectant l'immeuble,
 2. déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires et en évaluer le coût,
 3. déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble,
 4. déterminer le ou les préjudices subis par les parties concluantes.
 - o Autoriser l'expert de s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements émanant même de tierces personnes,
 - o Au vu de l'urgence, ordonner que le rapport soit déposé dans un délai de trois mois à compter de l'ordonnance,
 - o Ordonner à la société SOCIETE1.) de consigner la provision à valoir sur la rémunération de l'expert sur base de l'article 467 du Nouveau Code de procédure civile.
- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 5.000 euros, soit chacune 2.500,00 euros au titre du préjudice moral,

- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer la somme de 10.000 euros pour les frais d'avocat que les consorts PERSONNE6.) auraient dû engager pour défendre leur intérêts, sous réserve de toute augmentation à intervenir en cours d'instance,
- condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 3.500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la société SOCIETE1.) à tous les frais et dépens.

Les consorts PERSONNE4.) font valoir que la demande subsidiaire en responsabilité délictuelle de la société SOCIETE1.) serait irrecevable en raison du principe du non-cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle. D'après les consorts PERSONNE4.), la société SOCIETE1.) ne pourrait qu'exiger des dommages et intérêts pour l'inexécution résultant d'un contrat écrit sur base de l'article 1142 du Code civil.

Quant à la nature juridique du contrat litigieux, les parties défenderesses exposent que ledit contrat devrait être qualifié de contrat d'entreprise. Selon elles, le juge ne serait pas lié par l'intitulé que les parties auraient donné au contrat. Bien qu'en l'espèce le contrat soit dénommé « *mandat de vente d'agence exclusif* », le contrat ne saurait être qualifié de contrat de mandat étant donné que les consorts PERSONNE4.) n'auraient pas donné mandat à la société SOCIETE1.) de la représenter dans l'accomplissement de la vente. La société SOCIETE1.) n'aurait été chargée que de la mission consistant à trouver des acquéreurs pour le bien immobilier localisé à ADRESSE5.).

Les consorts PERSONNE4.) concluent au rejet de la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la commission fondée sur le droit à la rémunération pour le travail effectué. Elles soutiennent que le contrat conclu entre parties aurait été résilié le 28 novembre 2019 et aurait pris fin au plus tard le 4 janvier 2020. La vente de la maison sise à ADRESSE5.) aurait été réalisée par l'agence immobilière SOCIETE6.) et l'acte notarié y relatif aurait été établi le 24 avril 2020, soit postérieurement à l'expiration du contrat conclu entre les parties de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait avoir droit au paiement de la commission de 2,5%. Il n'y aurait pas violation de la clause d'exclusivité étant donné que cette clause ne jouerait qu'au cours de la période d'exécution du contrat. Le contrat disposerait que la commission serait due si la vente devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par la partie adverse pendant la période du mandat, or cela ne serait pas le cas en l'espèce.

Les parties défenderesses exposent que ce serait l'agence immobilière SOCIETE6.) qui les aurait mises en contact avec les consorts PERSONNE5.) et non pas la société SOCIETE1.). La partie demanderesse ne parviendrait pas de prouver le contraire, le fait que sa base de données contiendrait des personnes portant le nom PERSONNE5.) ne serait pas suffisant étant donné que diverses personnes domiciliées au Luxembourg porteraient ce nom et le document interne ne démontrerait pas l'existence d'un lien avec la transaction immobilière avec les consorts PERSONNE5.). Il ne serait pas prouvé que la société SOCIETE1.) aurait été en contact avec les époux PERSONNE5.) (entretiens téléphoniques, échanges de courriels, visites). Elle n'aurait jamais présenté des acquéreurs aux parties défenderesses ni effectué des visites de la maison. En tout état de cause, la société SOCIETE1.) ne rapporterait pas non plus la preuve que son

intervention aurait été déterminante et essentielle pour la conclusion de la vente du bien immobilier sis à ADRESSE5.).

Les consorts PERSONNE4.) demandent également le rejet de la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de la commission sous forme de dommages et intérêts au motif qu'ils n'auraient commis aucune faute. La société SOCIETE1.) ne prouverait pas qu'elle aurait été en contact avec les consorts PERSONNE5.), qu'elle les aurait mis en relation avec les parties défenderesses et qu'elle aurait joué un rôle décisif dans la décision des consorts PERSONNE5.) d'acheter le bien immobilier sis à ADRESSE5.). Les parties défenderesses prouveraient que ce serait l'agence immobilière SOCIETE6.) qui aurait fait visiter la maison par les consorts PERSONNE5.) et qui les aurait convaincus de procéder à l'acquisition. Les consorts PERSONNE5.) n'auraient pas indiqué aux parties défenderesses qu'ils auraient déjà visité l'immeuble litigieux et les parties défenderesses n'auraient pas eu l'impression que les consorts PERSONNE5.) auraient connu les lieux. Les consorts PERSONNE4.) auraient rencontré les consorts GROUPE1.) pour la première fois au cours de la signature du contrat de vente.

Les consorts PERSONNE4.) reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir commis des fautes et manquements professionnels dans le cadre de l'acquisition de la maison sise à L-ADRESSE2.), et demandent des dommages et intérêts sur base de la responsabilité délictuelle prévue par les articles 1382 et 1383 du Code civil. Ils se rapportent à la jurisprudence et à la doctrine et soutiennent que l'agent immobilier peut voir sa responsabilité engagée au cas où il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur de l'immeuble vendu par son entremise et que l'agent immobilier doit donner des informations correctes aux personnes intéressées.

La société SOCIETE1.) aurait informé les parties défenderesses de l'existence d'une procédure de bornage avant la signature du compris mais elle aurait minimisé les conséquences de cette procédure de bornage sur la propriété. Après la signature de l'acte notarié, les consorts PERSONNE4.) auraient été informés par les services du notaire de l'étendue exacte des conséquences potentiellement graves avec une potentielle perte de surface. Cela aurait entraîné que l'acte notarié n'aurait pas pu être passé dans le délai prévu par les parties et occasionné des incertitudes et tracasseries dans le chef des consorts PERSONNE4.).

La société SOCIETE1.) aurait en outre informé les consorts PERSONNE4.) que la piscine de la maison sise à ADRESSE7.) serait munie d'un système de chauffage alors qu'elle ne l'était pas. Cela aurait constitué un élément déterminant à leur consentement au prix d'achat.

La partie demanderesse aurait omis d'avertir les consorts PERSONNE4.) sur le problème d'étanchéité du balcon, alors qu'elle en aurait eu connaissance ou n'aurait pu l'ignorer. Lors de la visite du bien sis à ADRESSE7.), les parties défenderesses auraient constaté des taches d'humidité et la société SOCIETE1.) leur aurait assuré que les travaux de réparation auraient été faits et que le problème serait résolu. Or, tel ne serait pas le cas. La société SOCIETE1.) aurait affirmé vouloir transmettre aux consorts PERSONNE4.) une preuve des réparations effectuées, mais ces derniers n'auraient perçu qu'un devis

rédigé en allemand. Un compromis de vente aurait été conclu au cours du mois d'octobre 2019 et l'acte notarié de vente aurait été passé devant Maître Martine Decker le 11 décembre 2019. A l'entrée en possession de l'immeuble, les consorts PERSONNE4.) auraient remarqué que l'eau coulait du plafond se trouvant sous le balcon et qu'une flaque stagnait sur le sol du couloir d'entrée. La société SOCIETE1.) aurait laissé une armoire dans l'immeuble afin de cacher les taches d'humidité se trouvant sur le mur. Le problème d'étanchéité persisterait toujours alors que les parties défenderesses n'arriveraient pas à déterminer la cause du problème et à procéder à des réparations. Les consorts PERSONNE4.) exposent qu'ils auraient dû payer 10.000 euros à titre de frais de remise en état et d'étanchéité. Ils auraient essayé en vain de contacter la société SOCIETE1.) afin que cette dernière intervienne pour résoudre le problème. Sans ces omissions et mensonges de la part de la société SOCIETE1.), les parties défenderesses n'auraient pas accepté d'acheter l'immeuble aux conditions et au prix convenus.

Les consorts PERSONNE4.) soutiennent que la société SOCIETE1.) se serait engagée avant la signature du compromis de vente à faire procéder au réglage des fenêtres et ce aux frais de la partie venderesse, sinon à ses frais. Or, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais honoré son engagement de sorte que ce seraient les parties défenderesses qui auraient dû prendre cela en charge. La société SOCIETE1.) aurait dû informer les consorts PERSONNE4.) que le problème des fenêtres concernait l'état de châssis et non pas le réglage des châssis de fenêtres et porte-fenêtre.

L'annonce relative à la maison sise à ADRESSE7.) aurait indiqué la présence de la fibre optique et d'un système d'alarme alors que tel ne serait pas le cas de sorte que les consorts PERSONNE4.) en auraient subi une perte de temps, des tracasseries et des frais supplémentaires.

Les consorts PERSONNE4.) exposent qu'ils auraient subi divers préjudices en raison du comportement de la société SOCIETE1.), exposé ci-dessus. Elle évalue le préjudice subi en raison des frais de réfection du balcon et des dégâts en découlant à la somme de 10.000,00 euros. Le préjudice résultant de la perte de chance d'obtenir de meilleures conditions d'achat et notamment de prix, est évalué par les parties défenderesses à la somme de 35.000,00 euros, sinon à tout autre montant même supérieur à déterminer à dire d'expert, voire par une évaluation *ex aequo et bono*. Les parties défenderesses estiment qu'elles auraient subi un préjudice moral de 5.000,00 euros en raison des incertitudes, tracasseries et désagréments vécus durant la période précédant l'acte notarié ainsi que par la suite. Leur jouissance aurait été fortement perturbée.

Les parties défenderesses font également valoir, au visa de l'article 1382 du Code civil, qu'elles auraient subi un préjudice à hauteur de 10.000,00 euros au titre des frais et honoraires d'avocat qu'elles auraient dû payer en raison de l'attitude déloyale de la société SOCIETE1.).

Motifs de la décision :

1. Quant à la recevabilité

La recevabilité de la demande n'étant pas autrement contestée et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, il y a lieu de retenir que celle-ci est recevable en la pure forme pour avoir été introduite dans les formes et délais de la loi.

2. Quant au bien-fondé

2.1. Quant à la qualification du contrat conclu entre parties en date du 4 octobre 2019 :

La partie demanderesse soutient que le contrat conclu entre parties le 4 octobre 2019 constituerait un contrat de mandat tandis que les parties défenderesses exposent qu'il s'agirait d'un contrat d'entreprise.

Il y a partant lieu de qualifier le contrat conclu 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. PERSONNE7.) : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Il ressort du contrat « *MANDAT DE VENTE AGENCE EXCLUSIF* » conclu entre parties en date du 4 octobre 2019 que « **Les soussignés : Monsieur PERSONNE1.) (...) Et Madame PERSONNE8.) née PERSONNE9.) (...)** Ci-après dénommé(s) « le Vendeur » donnent, par la présente, pouvoir exclusif à l'agence immobilière SOCIETE5.) (SOCIETE1.) Sàrl) de procéder à la vente du bien suivant : **Une maison de ± 200m² avec jardin sis ADRESSE4.), L-ADRESSE9.)** d'une contenance approximative de **3.24 ares** N°cadastral : **NUMERO2.)** au prix de : **€ 1.170.000 (un million cent soixante-dix mille euros)** ». Les consorts PERSONNE4.) ont signé ledit contrat en reproduisant la mention « *Bon pour pouvoir* ».

Il ressort des termes du contrat que les consorts PERSONNE10.) ont donné pouvoir exclusif à la société SOCIETE1.) de procéder à la « vente » de leur bien sans pour autant avoir précisé expressément que cette démarche est à faire en leur nom et pour leur compte. Aucun pouvoir de représentation n'a donc été prévu.

Il s'ensuit que le contrat conclu entre parties le 4 octobre 2019 doit être qualifié de contrat d'entreprise.

2.2. Quant au droit à rémunération de la société SOCIETE1.) :

La mission essentielle de l'agent immobilier consistant dans la recherche de candidats intéressés à l'objet immobilier de son client, il doit tout mettre en œuvre pour mener à bonne fin cette tâche et ce dans les meilleurs délais possibles. L'obligation de diligence comprend notamment la recherche effective de candidats, une publicité suffisante, un traitement suffisamment expéditif du dossier, le suivi de candidats ayant marqué un intérêt pour l'objet immobilier, l'organisation de visites de l'immeuble, la transmission rapide et exacte des réponses à l'offre et la mise en contact des parties lorsqu'un intérêt suffisant se révèle de part et d'autre quant à l'opération envisagée (cf. THIELEN (L.), op.cit., p. 40).

Aussi, l'agent immobilier ne peut prétendre à une rémunération qu'à la condition que son intervention soit réelle dans la conclusion des affaires, cette « intervention réelle » étant appréciée au cas par cas. Il appartient ainsi aux juges d'apprécier, au vu des circonstances de la cause, si les démarches entreprises par l'agence immobilière ont réellement contribué à la conclusion de la vente. À cet égard, il convient de relever que l'intervention de l'agent immobilier peut prendre des formes diverses : publicité, indications, recherches, visites, présentation, démarchage, conseils, renseignements, négociations, rédaction de documents, etc.

L'agent immobilier peut également réclamer une commission si l'affaire a été conclue après la fin de sa mission. S'il en était autrement, la tentation serait trop grande pour les

parties de retarder quelque peu la conclusion de l'affaire pour éluder ainsi la commission de l'agent immobilier (cf. PERSONNE11.), Chroniques, Les intermédiaires immobiliers, Annales du droit luxembourgeois vol.13, 2003 Bruylant).

En l'espèce, les parties ont conclu un contrat de « mandat de vente agence exclusif » en date du 4 octobre 2019. Ce contrat prévoit que « *le présent mandat de vente est **un mandat d'agence exclusif**. Il est irrévocable et valable pour une période de **3 mois** à compter de ce jour. Il se renouvelle tacitement de mois en mois, à moins d'être résilié par écrit au moins 10 jours avant l'expiration de la période en cours. Pendant toute la durée de celui-ci, l'agence immobilière précitée est autorisée à procéder à la vente du bien précité.* »

Ledit contrat dispose encore que « *la commission de l'agence sera de **2.5% du prix de vente TTC**, payable à la signature de l'acte notarié. Le notaire est habilité à retenir la commission contre quittance. Cette commission est également due si la vente du bien devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par l'agence SOCIETE5.) (SOCIETE1.) Sàrl) pendant la période du mandat* ».

Il ressort des pièces soumises au Tribunal que les parties défenderesses ont résilié le contrat susmentionné par courrier recommandé avec avis de réception en date du 28 novembre 2019. Étant donné que le contrat de mandat de vente a été conclu pour une durée irrévocable de trois mois à partir de la date de conclusion du contrat du 4 octobre 2019, le contrat a pris fin le 4 janvier 2020.

En date du 11 décembre 2019, les consorts PERSONNE4.) ont conclu un nouveau contrat avec l'agence immobilière SOCIETE6.).

Suivant acte notarié de vente établi par-devant Maître Paul BETTINGEN du 24 avril 2020, les consorts PERSONNE4.) ont vendu leur maison sise à L-ADRESSE10.), à PERSONNE12.) et PERSONNE13.), ci-après « les consorts PERSONNE5.) ».

La société SOCIETE1.) soutient que les consorts PERSONNE4.) devraient lui payer sa commission de 2,5% du prix de vente étant donné que ces derniers auraient vendu la maison sise à ADRESSE5.) à un client que la société SOCIETE1.) avait contacté au cours du contrat. Les consorts PERSONNE4.) s'y opposent.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation de la prouver.

En l'occurrence, étant donné que la vente a eu lieu après que le contrat du 4 octobre 2019 ait pris fin, la société SOCIETE1.) doit prouver que la vente a eu lieu avec un client « *contacté directement ou indirectement par l'agence SOCIETE5.) (SOCIETE1.) Sàrl) pendant la période du mandat* ». Il s'agit d'un fait juridique pouvant être établi par tous moyens.

Il échet de constater que suivant le contrat du 4 octobre 2019, l'intervention réelle de l'agent immobilier dans la conclusion de la vente se limite au contact direct ou indirect de l'agent avec le client acquéreur.

Il ressort des pièces soumises au Tribunal que la société SOCIETE1.) a mis en ligne un catalogue descriptif avec des photos de la maison sise à ADRESSE5.). Les documents internes de la société SOCIETE1.) indiquent que deux inscriptions ont été effectuées dans son système par rapport à PERSONNE13.) le 29 octobre 2019 à 19 :03 et 19 :08, relativement à une maison unifamiliale. Un autre document interne indique que PERSONNE13.) a été enregistrée dans le système de la société SOCIETE1.) en tant que client depuis le 29 octobre 2019 (« *date d'entrée* ») et comme étant intéressée par « *la maison a ADRESSE5.) ref. :ADRESSE11.)* ».

Il résulte en outre du dossier soumis au Tribunal, qu'entre le 29 octobre 2019 et le 8 novembre 2019, la société SOCIETE1.) et PERSONNE13.) ont échangé plusieurs courriels quant à la planification d'une visite de la maison sise à ADRESSE5.). Après avoir convenu d'une visite pour le jeudi 7 novembre, la date pour la visite a été reportée au samedi de la même semaine. Le 24 novembre 2019, PERSONNE13.) a recontacté la société SOCIETE1.) en vue d'organiser une nouvelle visite de ladite maison.

Le 25 novembre 2019, PERSONNE14.), un représentant de la société SOCIETE1.), a adressé un courriel aux conjoints PERSONNE4.) ainsi qu'à l'agence immobilière SOCIETE6.), contenant en annexe une liste des contacts pris par la société SOCIETE1.) au sujet de la maison sise à ADRESSE5.). Cette liste compte « Mme. PERSONNE15.) » parmi les clients cités.

Il échet de constater que la société SOCIETE1.) a été en contact direct avec PERSONNE13.), laquelle a acheté avec son mari PERSONNE12.) la maison sise à ADRESSE5.) ayant appartenue aux conjoints PERSONNE4.), et que les conjoints PERSONNE4.) ainsi que l'agence immobilière SOCIETE6.) avaient connaissance de l'identité de Madame PERSONNE5.) en raison de la liste communiquée par PERSONNE14.).

Le fait que les conjoints aient vendu leur bien immobilier par l'intermédiaire de l'agence immobilière SOCIETE6.) ne fait pas échec à l'application des dispositions du contrat du 4 octobre 2019.

La société SOCIETE1.) a partant droit à la commission de 2,5% du prix de vente TTC.

La commission de 2,5% est à calculer par rapport au prix auquel les conjoints PERSONNE4.) ont vendu la maison aux conjoints PERSONNE5.), lequel était de 950.000,00 euros TTC. La société SOCIETE1.) a partant droit à une commission de 23.750,00 euros (2,5 % x 950.000,00). Il échet de condamner les conjoints PERSONNE4.) solidairement au paiement de la somme de 950.000,00 euros TTC.

2.3. Quant aux demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE4.) relatives à la maison sise à ADRESSE7.) :

Les consorts PERSONNE4.) reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir commis divers manquements professionnels dans le cadre de l'achat de la maison sise à ADRESSE7.) et basent leur demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

2.3.1. Quant à l'existence d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) :

Il est de principe que l'agent immobilier assume une obligation d'information à l'égard des clients potentiels de son mandant qui l'a chargé de la mise en vente de son bien. Sa responsabilité à l'égard de ces clients potentiels est de nature délictuelle. S'il doit agir de bonne foi, ses obligations envers les tiers sont toutefois largement atténuées par rapport à celles qu'il doit respecter envers son propre client (cf. RAVARANI (G.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd., 2014, n° 536).

L'agent immobilier n'assume ainsi pas seulement des obligations à l'égard de son client, mais il peut également engager sa responsabilité à l'égard des tiers, et plus particulièrement à l'égard des cocontractants de l'opération finale, s'il manque à son devoir général de prudence et de diligence.

L'agent immobilier étant un professionnel qui doit agir de bonne foi, les tiers qui traitent avec lui sont en droit de faire confiance à son expertise professionnelle (cf. CA, 7 février 2001, n° 23526 ; PERSONNE16.) (M.), Les intermédiaires immobiliers, Annales du droit luxembourgeois, Vol. 13, 2003, p. 624).

En sa qualité de professionnel des transactions immobilières, l'agent immobilier peut, dans les limites des compétences professionnelles que l'on peut attendre de sa part, voir sa responsabilité engagée s'il n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur du bien vendu par son entremise.

De façon générale, l'agent immobilier doit donner à la personne intéressée des informations correctes sur l'étendue de ses pouvoirs, la présentation et la faisabilité de l'opération ainsi que les caractéristiques du bien immobilier.

L'agent immobilier doit également s'assurer que le bien, objet de l'opération à conclure, soit conforme à l'usage ou à la destination que l'intéressé désire lui attribuer (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1382 à 1386, Fasc. 315 : Agent d'affaires – agent immobilier, n° 96).

Concernant la présentation de l'immeuble mis en vente, une distinction doit être opérée entre la situation apparente et la situation cachée de l'immeuble. Il est en effet admis que l'agent immobilier ne doit pas révéler d'initiative des vices et inconvénients apparents de l'immeuble, étant donné qu'il n'est pas le conseiller de l'acquéreur potentiel. Ce dernier, qui s'engage dans une opération particulièrement importante, doit examiner lui-même l'état de l'immeuble avec le sérieux et l'attention nécessaires. Cependant, en ce qui concerne la situation cachée de l'immeuble, l'agent immobilier a un devoir d'information beaucoup plus étendu. Il engage ainsi sa responsabilité délictuelle à l'égard du tiers s'il

omet de signaler l'existence de vices cachés ou s'il lui fournit des renseignements qu'il sait ou doit savoir inexacts à leur propos. En revanche, l'agent ne pourra être tenu pour responsable de la non-divulgateion de vices dont il n'avait pas connaissance (cf. TAL, 1er juin 2016, n° 157816 et références y citées).

Il ne saurait en tout état de cause être reproché à l'agent immobilier d'avoir manqué à son obligation d'information concernant des vices dont celui-ci ne pouvait pas avoir connaissance. Il ne saurait non plus être mis à la charge de l'agent immobilier l'obligation de s'entourer de professionnels du bâtiment aux fins d'inspecter le bien à la recherche d'éventuels vices cachés pour en informer ensuite l'acquéreur qui n'est au demeurant pas son client. L'obligation de l'agent immobilier doit nécessairement rester limitée à l'égard de celui-ci à défaut de quoi il risquerait de se trouver en conflit avec ses obligations d'information et de conseil vis-à-vis de son propre client. Il appartient donc à l'acquéreur lui-même, comme à toute personne agissant avec prudence et diligence, de se renseigner utilement et, le cas échéant, de s'entourer, des professionnels utiles à l'éclairer sur l'état d'une construction (cf. TAL, 6 mars 2020, n° TAL-2018-06409).

La responsabilité de l'agent immobilier a ainsi pu être retenue lorsque celui-ci a donné au tiers intéressé des informations dont il sait ou devrait savoir qu'elles sont inexactes, ou lorsqu'il s'est délibérément abstenu de donner certains renseignements (cf. THIELEN (L.), op.cit, p. 110).

La charge de la preuve du non-respect par l'agent immobilier de son obligation d'information et de conseil incombe à celui qui se prévaut d'un tel manquement (cf. CA, 12 octobre 2016, n° 40535).

Contrairement aux moyens avancés par la société SOCIETE1.), les parties défenderesses ne mettent pas en œuvre la garantie des vices cachés à son encontre mais elles lui réclament des dommages et intérêts pour non-respect de son obligation d'information et de conseil.

- Quant au bornage

Les parties défenderesses font valoir que la société SOCIETE1.) les aurait informées de l'existence d'une procédure de bornage avant la signature du compromis mais elle aurait minimisé les conséquences de cette procédure de bornage sur la propriété.

Il convient de constater que les parties défenderesses ne versent aucun élément de preuve à l'appui de leur allégation.

A défaut de preuve en ce sens, aucune faute ne saurait être retenue à ce titre dans le chef de la société SOCIETE1.).

- Quant à la piscine

Les conjoints PERSONNE4.) exposent que la société SOCIETE1.) les aurait informés que la piscine de la maison sise à ADRESSE7.) serait munie d'un système de chauffage alors qu'elle ne l'était pas.

Les parties défenderesses n'établissent cependant pas que la société SOCIETE1.) leur aurait donné cette information erronée. Aucune faute ne saurait être retenue à ce titre dans le chef de la société SOCIETE1.).

- Quant à l'étanchéité du balcon

Les parties défenderesses exposent que la société SOCIETE1.) aurait omis de les avertir sur le problème d'étanchéité du balcon, alors qu'elle en aurait eu connaissance ou n'aurait pu l'ignorer. Lors de la visite du bien sis à ADRESSE7.), les parties défenderesses auraient constaté des taches d'humidité et la société SOCIETE1.) leur aurait assuré que les travaux de réparation auraient été faits et que le problème aurait été résolu. Or, tel ne serait pas le cas.

Il ressort du dossier soumis au Tribunal que les consorts PERSONNE4.) étaient au courant des problèmes d'étanchéité affectant l'immeuble sis à ADRESSE7.) étant donné qu'ils s'étaient aperçus eux-mêmes des taches d'humidité lors de la visite. Les consorts PERSONNE4.) n'établissent pas que la société SOCIETE1.) leur aurait assuré que les travaux de réparation auraient été faits et que le problème aurait été résolu. Le fait que la société SOCIETE1.) leur a écrit par courriel du 2 octobre 2019 qu'elle attend « *de recevoir la facture concernant les travaux d'étanchéité du balcon* » et par courriel du 3 octobre 2019 qu'elle leur « *donnerai la copie des 2 factures pour le balcon* » ne suffit pas pour prouver la transmission de fausses informations par la société SOCIETE1.). Il y a partant lieu de rejeter la demande des consorts PERSONNE4.) en dommages et intérêts à ce titre ainsi que leur demande en nomination d'un expert, alors qu'une mesure d'expertise ne saurait en l'absence de tout autre élément suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve.

- Quant aux réglages des fenêtres

Les consorts PERSONNE4.) soutiennent que la société SOCIETE1.) se serait engagée avant la signature du compromis de vente à faire procéder au réglage des fenêtres et ce aux frais de la partie venderesse, sinon à ses frais. Or, la société SOCIETE1.) n'aurait jamais honoré son engagement de sorte que ce sont les parties défenderesses qui auraient dû prendre cela en charge. La société SOCIETE1.) aurait dû informer les consorts PERSONNE4.) que le problème des fenêtres concernait l'état de châssis et non pas le réglage des châssis de fenêtres et porte-fenêtre. La partie demanderesse fait valoir qu'elle ne se serait pas engagée à prendre en charge le coût de réparation mais qu'elle aurait précisé qu'elle essaierait de faire venir un professionnel. Le professionnel n'aurait cependant pas réussi à réparer la fenêtre.

Les consorts PERSONNE4.) n'établissent pas que le problème des fenêtres concernait l'état de châssis et non pas le réglage des châssis de fenêtres et porte-fenêtre de sorte qu'ils ne sauraient reprocher à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir respecté son obligation d'information et de conseil à ce titre.

Il ressort du courriel adressé par PERSONNE14.) de la société SOCIETE1.) aux consorts PERSONNE4.) du 2 octobre 2019, que ce dernier leur a écrit « *je vous confirme que les réglages des fenêtres seront effectués* ». La société SOCIETE1.) verse une facture SOCIETE8.) S.A.R.L. du 11 décembre 2019 qui indique « *Ausgeführte Arbeiten : Fenster kontrolliert -> Fremdprodukt, Reparatur leider nicht möglich* ».

Les consorts PERSONNE4.) ne sauraient demander des dommages et intérêts concernant l'engagement de la société SOCIETE1.) à réparer les fenêtres sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil étant donné que cette demande reste sans rapport avec l'obligation d'information et de conseil de la société SOCIETE1.). En tout état de cause, le Tribunal constate qu'il ne résulte d'aucune pièce que la société SOCIETE1.) se serait engagée à prendre en charge les frais de réparation des fenêtres.

Il échet partant de constater que la société SOCIETE1.) n'a commis aucune faute concernant les fenêtres de la maison sise à ADRESSE6.) de sorte que les consorts PERSONNE4.) sont à débouter de leur demande.

- Quant à la fibre optique et à l'alarme :

Les parties défenderesses font valoir que l'annonce relative à la maison sise à ADRESSE7.) aurait indiqué la présence de la fibre optique et d'une alarme alors que tel n'était pas le cas.

Il ressort du catalogue établi par la société SOCIETE1.) pour la maison sise à ADRESSE7.) qu'il y est indiqué que la maison disposait d'une alarme et de la fibre optique. Au vu de ces indications et en l'absence de contestation circonstanciée de la part de la société SOCIETE1.), il y a lieu de retenir que la société SOCIETE1.) a commis une faute à l'égard des parties défenderesses en leur fournissant cette fausse information.

2.3.2. Quant à l'existence du préjudice des consorts PERSONNE4.) :

Etant donné que l'unique faute qui a été retenue dans le chef de la société SOCIETE1.) est le manquement à son obligation d'information et de conseil par rapport à la présence d'une alarme et de la fibre optique dans la maison sise à ADRESSE7.), les consorts PERSONNE4.) ne sauraient se prévaloir d'un préjudice au titre des frais de réfection du balcon et des dégâts en découlant, ni d'un préjudice à titre de perte de chance d'obtenir de meilleures conditions d'achat, notamment de prix, ni d'un préjudice moral.

En ce qui concerne la faute commise par la société SOCIETE1.) par rapport aux fausses informations qu'elle a données quant à la présence d'une alarme et de la fibre optique dans la maison sise à ADRESSE7.), les consorts PERSONNE4.) restent en défaut de prouver l'existence d'un préjudice matériel et moral à ce titre. Il y a partant lieu de débouter les consorts PERSONNE4.) de leur demande en dommages et intérêts.

2.4. Les demandes accessoires :

2.4.1. Sur les frais et honoraires d'avocat

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

En effet, 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.

Il est rappelé qu'il est de principe aujourd'hui que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, les consorts PERSONNE4.) n'établissent pas de faute dans le chef de la société SOCIETE1.) de sorte qu'ils sont à débouter de leur demande en dommages et intérêts à titre de frais et honoraires d'avocat.

2.4.2. Indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,00.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle demande que cette somme lui soit payé par les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon *in solidum*. Les consorts PERSONNE4.) demandent également l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.500.- euros.

La demande des consorts PERSONNE4.), parties perdantes, en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

2.4.3. Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) conclue à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, 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 (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où la société SOCIETE1.) ne justifie pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

2.4.4. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats

à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où les consorts PERSONNE4.) succombent à l'instance, les entiers frais et dépens sont à leur charge. Il échet de les condamner *in solidum* aux frais et dépens.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en condamnation solidaire d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), à lui payer la somme de 23.750,00 euros TTC,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à payer la somme de 23.750,00 euros TTC à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l.

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en paiement de la somme de 10.000,00 euros au titre des frais de réfection du balcon et des dégâts en découlant,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en paiement de la somme de 35.000,00 euros à titre de la perte de chance d'obtenir des conditions d'achat, sinon à tout autre montant même supérieur à déterminer à dire d'expert, voir par une évaluation *ex aequo et bono*,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts à titre de préjudice moral,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en paiement de dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour le montant de 2.500,00 euros,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. une indemnité de procédure de 2.500,00 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux entiers frais et dépens de l'instance.