

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00124

Audience publique du vendredi, dix octobre deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-2023-04048 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, 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'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice de Luxembourg Carlos CALVO du 25 avril 2023 et d'un acte de réassignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice de Luxembourg Carlos CALVO du 7 juin 2023,

comparaissant par **la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, 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 B240929, 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,

et

1. **PERSONNE1.)**, salariée, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO du 25 avril 2023,

comparaissant par **Maître Marisa ROBERTO**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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

partie défenderesse aux fins des prédit exploits CALVO des 25 avril 2023 et 7 juin 2023,

comparaissant par **Maître Pierre-Marc KNAFF**, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 2 juin 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 19 septembre 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 19 septembre 2025.

Par exploit d'huissier du 25 avril 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. a fait donner assignation à PERSONNE2.) et à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

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.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 25 février 2025, la société SOCIETE1.) a demandé à voir :

- déclarer recevable l'assignation du 25 avril 2023,
- déclarer fondées et justifiées les demandes de la société SOCIETE1.) dirigées contre PERSONNE1.) et PERSONNE2.),
- dire que les parties litigantes ont conclu un contrat d'entreprise en date du 12 septembre 2022,
- dire que ce contrat a été conclu à durée déterminée allant du 12 septembre 2022 au 12 février 2023,
- constater que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont résilié le contrat litigieux avec effet immédiat en date du 9 janvier 2023,
- dire que cette résiliation est fautive pour être intervenue unilatéralement, sans préavis et avant le terme conventionnel,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour la moitié, à payer à la société SOCIETE1.) des dommages et intérêts à hauteur de 45.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde, sur le fondement de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de l'article 1794 du Code civil,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour la moitié, à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 4.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,
- condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour la moitié, à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance,
- déclarer non fondées toutes les demandes reconventionnelles, dans leur principe et dans leur quantum,
- débouter PERSONNE2.) de ses demandes,
- débouter PERSONNE1.) de ses demandes.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 28 avril 2025, PERSONNE1.) a, pour sa part, demandé à voir :

- donner acte à PERSONNE1.) qu'elle se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la forme et quant à la qualification du contrat,
- dire non fondées les demandes de la société SOCIETE1.) en leur intégralité, partant les rejeter,
- dire, à titre principal, que les parties assignées, dont PERSONNE1.), n'ont pas manqué à leurs obligations contractuelles,
- subsidiairement, voir réduire le montant des dommages et intérêts à de plus justes proportions,
- condamner PERSONNE2.) à tenir PERSONNE1.) quitte et indemne de toute condamnation quelconque qui serait prononcée à son endroit,

- dire la demande en allocation d'une indemnité de procédure de la partie demanderesse non fondée, partant la rejeter,
- dire la demande en paiement des frais et dépens de l'instance en faveur de la partie demanderesse non fondée, partant la rejeter,
- la partie requérante, sinon PERSONNE2.) s'entendre condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.795,35.- euros à titre d'honoraire d'avocat pour la présente instance sur base des dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil,
- la partie requérante, sinon PERSONNE2.) s'entendre condamner à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.000,00 € à titre d'indemnité de procédure sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la partie requérante, sinon PERSONNE2.), s'entendre condamner à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO qui affirme en avoir fait l'avance.

Aux termes du dispositif de ses conclusions de synthèse du 30 avril 2025, PERSONNE2.) a, pour sa part, demandé à voir :

- donner acte à PERSONNE2.) qu'il se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme,
- dire en ordre principal, que les parties assignées, dont PERSONNE2.), n'ont pas manqué à leurs obligations contractuelles,
- dire la demande non fondée en son principe et en son montant,
- subsidiairement, voir réduire le montant réclamé à de plus justes proportions,
- dire non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) à l'encontre de PERSONNE2.) pour obtenir paiement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.
- condamner la partie demanderesse à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner la partie demanderesse à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction à l'avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, la société **SOCIETE1.)** fait exposer que par une convention du 12 septembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) l'auraient chargée, moyennant une commission de 60.000.- euros, de chercher et de trouver un potentiel acquéreur pour leur immeuble situé à ADRESSE3.) qu'ils auraient souhaité vendre au prix de 1.585.000.- euros.

La convention aurait été conclue pour une période de 5 mois allant du 12 septembre 2022 au 12 février 2023. Sauf dénonciation 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec

accusé de réception, le contrat se poursuivrait par tacite reconduction pour la même période.

Aux termes de la convention, la société SOCIETE1.) aurait bénéficié d'une exclusivité totale. En cas de non-respect de la clause d'exclusivité, les parties défenderesses se seraient engagées à payer une pénalité égale au montant de la commission.

Par avenant du 15 novembre 2022, les parties auraient convenu de réduire le prix de vente au montant de 1.450.000.- euros et la commission au montant de 45.000.- euros.

En date du 4 janvier 2023, PERSONNE2.) aurait informé la société SOCIETE1.) par sms : « *Bonjour pour annuler le contrat entre nous, j'ai un acheteur* ».

Puis en date du 9 janvier 2023, PERSONNE2.) aurait envoyé un second message sms à la société SOCIETE1.) dans les termes suivants : « *jannule le contrat entre nous* ».

En date du 10 janvier 2023, PERSONNE2.) aurait encore demandé par sms à la société SOCIETE1.) de retirer l'annonce de son site internet.

En date du 11 janvier 2023, la société SOCIETE1.) aurait adressé un courrier à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) leur demandant de régler la pénalité de 45.000.- euros dans la mesure où ils n'auraient pas respecté la clause d'exclusivité prévue au contrat.

En date du 11 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient adressé un courrier postal pour résilier une seconde fois le contrat, cette fois avec effet au 12 février 2023.

La société SOCIETE1.) fait valoir que la convention litigieuse serait à qualifier de contrat de louage d'ouvrage.

Les parties défenderesses auraient manqué à leurs obligations contractuelles en :

- présentant eux-mêmes l'immeuble à un tiers,
- en résiliant unilatéralement et avec effet immédiat le contrat en cours d'exécution dans le but de vendre le bien directement à un tiers sans payer la commission due à l'agence.

Elle demande au Tribunal de condamner les parties défenderesses à lui payer le montant de 45.000.- euros à titre de commission, respectivement de dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de l'article 1794 du Code civil.

Les parties défenderesses ne pourraient pas prétendre qu'elles n'auraient pas eu conscience des effets d'une résiliation unilatérale avec effet immédiat. Le contrat indiquerait clairement les modalités de résiliation et elles auraient lu, accepté et signé le contrat. Elles ne pourraient pas soutenir que la société SOCIETE1.) aurait agi de

mauvaise foi et profité de leur vulnérabilité. Elles ne pourraient pas non plus soutenir que le contrat aurait été résilié avec effet au 12 février 2023. Elles ne pourraient pas davantage soutenir ne pas avoir violé la clause d'exclusivité contenue dans le contrat.

Il résulterait de la correspondance que PERSONNE2.) aurait cherché à obtenir une résiliation d'un commun accord avec la société SOCIETE1.). Cette dernière aurait cependant refusé, ce qui ne pourrait pas lui être reproché.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de considérer que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient unilatéralement résilié le contrat et ainsi privé la société SOCIETE1.) de percevoir sa commission. Il s'agirait d'une perte de chance de toucher ladite commission. Or, l'annonce publiée sur le site athome.lu aurait suscité beaucoup d'intérêt et la société SOCIETE1.) aurait eu une chance réelle et sérieuse de trouver un acquéreur.

Il y aurait donc lieu de déclarer sa demande en paiement de dommages et intérêts d'un montant de 45.000.- euros fondée.

Il y aurait également lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer un montant de 4.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir que la pénalité prévue au contrat ne serait pas excessive au sens de l'article 1152 du Code civil et qu'il n'y aurait pas lieu d'en réduire le montant.

Elle conteste encore les demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure et en remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat.

PERSONNE1.) fait exposer qu'en date du 11 janvier 2023, elle aurait avec PERSONNE2.) procédé, par la voie d'une lettre recommandée avec accusé de réception, à la résiliation du contrat litigieux avec un préavis de 15 jours.

Elle conteste toute violation contractuelle dans son chef.

La société SOCIETE1.) reprocherait aux parties défenderesses d'avoir présenté l'immeuble à la vente sans rediriger les personnes intéressées vers elle et d'avoir résilié unilatéralement et avec effet immédiat le contrat les liant.

Il résulterait tout d'abord des échanges par sms que PERSONNE2.) aurait uniquement voulu se renseigner sur les possibilités de résiliation, mais que la société SOCIETE1.) aurait refusé de lui donner une réponse claire. Cette dernière aurait manipulé PERSONNE2.) et provoqué sa résiliation fautive du contrat.

La société SOCIETE1.) ne pourrait, par ailleurs, pas se prévaloir du sms de PERSONNE2.) dans lequel il indique « *alors jannule le contrat entre nous, merci a vous* » pour soutenir que ce dernier aurait ainsi résilié unilatéralement le contrat.

En effet, aux termes de l'article 5 du contrat, la résiliation doit se faire par lettre recommandée avec accusé de réception. Une résiliation par sms ne respecterait pas les modalités de résiliation.

PERSONNE1.) n'aurait été informée qu'en date du 11 janvier 2023 que PERSONNE2.) aurait résilié le contrat. Elle n'aurait pas donné son consentement à la prétendue résiliation par sms de PERSONNE2.).

Tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.) n'auraient toujours voulu résilier le contrat qu'à son terme, soit au 12 février 2023. Cela résulterait également des échanges entre parties ainsi que de leur courrier recommandé du 11 janvier 2023. Le contrat n'aurait été résilié que par ce dernier courrier.

L'annonce serait d'ailleurs restée sur le site internet athome.lu jusqu'au 12 février 2023. Ceci démontrerait que la société SOCIETE1.) était également d'avis que la résiliation ne serait intervenue qu'au 12 février 2023.

PERSONNE1.) déclare ensuite contester tout manquement à l'obligation d'exclusivité qu'ils auraient consentie à la société SOCIETE1.). Ils n'auraient jamais présenté leur immeuble à la vente. La maison se serait encore longtemps trouvée en vente après la résiliation du contrat. Elle n'aurait été vendue que par acte notarié du 20 juin 2024.

PERSONNE1.) fait encore valoir que la société SOCIETE1.) aurait manqué à son devoir de loyauté en s'abstenant de répondre clairement aux questions posées par PERSONNE2.) dans ses sms.

A titre subsidiaire, elle fait valoir que la société SOCIETE1.) ne prouverait pas son préjudice ni dans son principe, ni dans son quantum.

Les statistiques qu'elle verse ne démontreraient pas que l'annonce aurait suscité beaucoup d'intérêt, au contraire.

Elle n'aurait même pas présenté un seul acheteur et n'aurait organisé aucune visite sur toute la période allant du 12 septembre 2022 au 9 janvier 2023.

Il serait totalement exclu qu'elle aurait trouvé un acquéreur entre le 9 janvier 2023, date de la prétendue résiliation unilatérale et le 12 février 2023, date du terme convenu.

La maison n'aurait été finalement vendue que plus d'un an plus tard au prix de 1.125.000.- euros.

La société SOCIETE1.) ne prouverait pas non plus qu'elle aurait trouvé un acheteur au prix de 1.450.000.- euros qui justifierait sa demande en dommages et intérêts de 45.000.- euros équivalent au montant de la commission.

Sa demande en dommages et intérêts devrait de toute façon être rejetée en raison de son propre manquement à son obligation de loyauté. La société SOCIETE1.) aurait manipulé PERSONNE2.) et provoqué une résiliation fautive de sa part.

PERSONNE1.) fait encore valoir que la pénalité, telle que libellée au contrat, ne serait pas due, alors que le bien n'aurait pas été vendu pendant la durée du contrat. Il ne l'aurait été qu'en juin 2024.

Le montant réclamé ne serait donc pas dû et à titre subsidiaire, il y aurait lieu de le réduire à de plus justes proportions en application de l'article 1152 du Code civil.

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'aurait nullement agi de manière fautive, il appartiendrait à PERSONNE2.) de la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait éventuellement prononcée à leur rencontre.

La demande de la société SOCIETE1.) sur le fondement de l'article 1794 du Code civil serait également à déclarer non fondée pour les mêmes raisons que précédemment exposées.

Pour les mêmes raisons, PERSONNE2.) devrait également la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait éventuellement prononcée à leur rencontre.

PERSONNE1.) déclare encore contester la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Elle demande, à titre reconventionnel, la condamnation de la société SOCIETE1.), sinon de PERSONNE2.) à lui payer un montant de 5.795,35.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait été contrainte d'exposer et un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) déclare contester avoir manqué à ses obligations. Les échanges d'emails démontreraient qu'il aurait uniquement souhaité se renseigner sur les possibilités de résiliation et que la société SOCIETE1.) aurait à maintes reprises refusé de donner une réponse claire et précise.

PERSONNE2.) conteste avoir résilié avec effet immédiat et de manière fautive le contrat.

Son message du 9 janvier 2023 serait à comprendre en ce sens qu'il aurait souhaité résilier le contrat avec effet au 12 février 2023, ce qui aurait également été la volonté de PERSONNE1.). Il n'aurait jamais demandé le retrait de l'annonce du site internet athome.lu.

La société SOCIETE1.) serait de mauvaise foi et aurait violé l'article 1134 du Code civil.

Une résiliation par message électronique ne respecterait pas les modalités de résiliation prévues au contrat.

PERSONNE2.) conteste également avoir présenté directement ou indirectement le bien à la vente, y compris par un autre intermédiaire.

Même à admettre que les parties défenderesses aient violé leurs obligations contractuelles, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts n'en resterait pas moins non fondée.

Elle ne rapporterait, en effet, pas la preuve qu'elle aurait trouvé un acquéreur potentiel justifiant le paiement de la commission de 45.000.- euros. Elle ne prouverait pas qu'il aurait contribué à la perte de chance de toucher une telle commission.

Elle ne prouverait son préjudice ni dans son principe, ni dans son quantum.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de réduire le montant forfaitaire à de plus justes proportions par rapport au préjudice réellement subi.

La demande de la société SOCIETE1.) sur le fondement de l'article 1794 du Code civil serait également à déclarer non fondée. A titre subsidiaire, le montant serait à réduire à de plus justes proportions conformément à l'article 1152 du Code civil.

PERSONNE2.) déclare encore contester la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure. Elle devrait, au contraire, être condamnée à lui payer un montant de 2.000.- sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle devrait, par ailleurs, être condamnée aux frais et dépens de l'instance.

La demande de PERSONNE1.) tendant à le voir condamner à lui rembourser ses frais et honoraires d'avocat serait également à déclarer non fondée, alors que leurs conclusions iraient dans le même sens et qu'elle ne pourrait lui reprocher aucune faute au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil.

2. Appréciation du Tribunal

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi, et non spécialement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

2.1. Quant à la qualification du contrat

Il est 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 14 juillet 2004, numéro 28209 du rôle; M. Thewes : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Le contrat dénommé « *CONTRAT EXCLUSIF POUR LA VENTE D'UN BIEN* » conclu entre parties en date du 12 septembre 2022 dispose : « *IL EST CONVENU CE QUI SUIVRA : 1) Objet : Le client charge SOCIETE1.), qui accepte, de chercher et de trouver une ou des personnes intéressées à acquérir le bien immobilier désigné comme suit [...] EXCLUSIVITE : Pendant toute la durée du contrat, le client accorde à SOCIETE1.) une exclusivité totale. En conséquence, le client s'interdit, pendant la durée d'exécution du présent contrat, de présenter directement ou indirectement le bien à la vente, y compris par un autre intermédiaire et s'engage à diriger vers SOCIETE1.) toutes les demandes qui lui seraient le cas échéant adressées personnellement* ».

Il ressort des termes du contrat que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné pouvoir exclusif à la société SOCIETE1.) de « *chercher et de trouver* » des potentiels acquéreur pour leur bien et non pas de procéder, en leur nom et pour leur compte, à la vente dudit bien. Aucun pouvoir de représentation n'a donc été prévu.

Il s'ensuit que le contrat conclu entre parties le 12 septembre 2022 est à qualifier de contrat d'entreprise.

2.2. Quant à la demande de la société SOCIETE1.)

2.2.1. Quant aux manquements contractuels de PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Ainsi, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actio incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. PERSONNE3.), « droit des obligations, La preuve », édition Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de ses prétentions.

Cette dernière prétend que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient manqué à leurs obligations contractuelles en :

- présentant eux-mêmes l'immeuble à la vente à un tiers,
- en résiliant unilatéralement et avec effet immédiat le contrat en cours d'exécution dans le but de vendre le bien directement à un tiers sans payer la commission due à l'agence.

Ces manquements justifieraient la condamnation des parties défenderesses à lui payer le montant de 45.000.- euros à titre de commission, respectivement à titre de dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité contractuelle, sinon sur base de l'article 1794 du Code civil.

Il convient tout d'abord de préciser que la société SOCIETE1.) ne déclare pas, aux termes de ses conclusions, réclamer le paiement de la pénalité prévue à l'article 3 du contrat. Cet article prévoit que la rémunération est aussi due à titre de pénalité forfaitaire si le client vend le bien sans son intervention pendant la durée du contrat.

Or, il est constant en cause que le bien n'a pas été vendu pendant la durée contrat. L'article en question ne trouve, partant, pas application.

La société SOCIETE1.) se fonde sur les articles 1134, 1147 et 1149 du Code civil pour conclure à la violation des obligations contractuelles incombant à PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) et, partant, pour prétendre à des dommages et intérêts devant compenser son manque à gagner.

A titre subsidiaire, elle fonde sa demande sur l'article 1794 du Code civil en avançant avoir subi un manque à gagner, sinon une perte de chance de toucher sa rémunération du fait de la résiliation unilatérale irrégulière de contrat par PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent toute violation de leurs obligations contractuelles.

Ils invoquent l'article 1134, alinéa 3 du Code civil relatif à l'exécution de bonne foi des contrats pour reprocher à la société SOCIETE1.) un manque de loyauté et un défaut de collaboration dans l'exécution du contrat.

Il résulterait des courriers électroniques échangés entre eux et la société SOCIETE1.) que cette dernière aurait manqué de loyauté en ne répondant pas aux questions de PERSONNE2.) et en provoquant ainsi son message du 9 janvier 2023 qu'elle qualifie de résiliation unilatérale avec effet immédiat.

Il convient d'examiner les messages électroniques échangés :

Message de PERSONNE2.) du 21 décembre 2022 :

« *Bonjour c est PERSONNE4.) de ADRESSE4.), est ce que en peut annuler notre contrat ?* »

Message de PERSONNE2.) du 22 décembre 2022 :

« ? »

Message de la société SOCIETE1.) du 4 janvier 2023:

« *Bonjour je réponds à votre message SMS, nous étions en congés de fin d'année. Que souhaitez vous exactement svp ? Bien cordialement Pour SOCIETE1.)* »

Message de PERSONNE2.) du 4 janvier 2023:

« *Bonjour pour annuler le contrat entre nous, j'ai un acheteur* »

Message de la société SOCIETE1.) du 4 janvier 2023:

« *Si je comprends bien, vous avez un acheteur pour votre maison et vous voulez arrêter notre contrat de vente à effet immédiat c'est ça ?* »

Message de PERSONNE2.) du 4 janvier 2023:

« *Oui cest normal non ?* »

Message de la société SOCIETE1.) du 4 Janvier 2023:

« *Si je comprends bien, vous avez un acheteur pour votre maison et vous voulez arrêter notre contrat de vente à effet immédiat c'est ça? Oui ou non?* »

Message de PERSONNE2.) du 4 janvier 2023:

« Si en peut faire. Je suis en permanence. Demain matin il y a du monde en tour de moi. Mais si vous etes d'accord cest bon »

Message de la société SOCIETE1.) du 4 janvier 2023 :

« Je vous téléphone demain matin. Ce sera plus simple que par SMS. Bonne soirée à vous. Bien cordialement. Pour SOCIETE1.)r »

Message de PERSONNE2.) du 5 janvier 2023 :

« Si en peut annuler ou vous voulez me bloquer pour sa, sa manque 1 mois vous avez pas eu de client »

Message de PERSONNE2.) du 5 janvier 2023 :

« Monsieur vous pouvez me dire si c'est possible ou pas il y a que un non et oui »

Message de la société SOCIETE1.) du 5 janvier 2023:

« Monsieur, j'essaie de vous appeler plusieurs fois mais vous ne répondez pas au téléphone... »

Message de PERSONNE2.) du 9 janvier 2023 :

« Bonjour je sais pas pourquoi vous me faite pas un message ou vous me dites qu'on peut anuler le contrat, vous avez trouvez aucune personne, pourquoi bloquer quelquun, c'est vous qui a confiance a vous une maison come sa se vend bien, moi j'ai un pour la vendre dite moi si en peut annuler le contrat entre vous et nous merci »

Message de la société SOCIETE1.) du 9 janvier 2023 :

« Monsieur j'ai essayer de vous joindre plusieurs fois par téléphone, vous ne décrochez pas. Vous me dites avoir un acquéreur pour votre maison, et vous ne voulez pas que l'agence immobilière se charge de la vente, Vous voulez donc signer un compromis directement avec votre acquéreur sans l'agence C'est à vous de me faire un message pour mettre fin au contrat immédiatement si vous le souhaitez. Cest donc simple, c'est à vous de prendre la décision d'arrêter le contrat immédiatement (par message si vous voulez). Ou de continuer. Bonne journée à vous. Bien cordialement. Pour SOCIETE1.) luxembourg Régis Ninane Directeur »

Message de PERSONNE2.) du 9 janvier 2023:

« Alors jannule le contrat entre nous, merci a vous »

Message de PERSONNE2.) du 10 janvier 2023 :

« Bonjour vous avez encore annoncez notre maison sur votre site »

Message de la société SOCIETE1.) du 11 janvier 2023:

« Monsieur PERSONNE4.), Madame PERSONNE5.), à plusieurs reprises depuis le 21 décembre dernier, Monsieur PERSONNE4.) m'a dit qu'il avait un acheteur intéressé à acquérir votre bien. J'en déduis que vous avez personnellement chercher des potentiels

acquéreurs, Cet agissement est contraire à l'article VI de notre contrat. Ensuite, Monsieur PERSONNE4.) à écrit plusieurs SMS pour annuler le contrat. Hier soir il a même été étonné que l'annonce soit encore sur le site internet. Je constate donc que vous avez résilié de manière unilatérale et définitive le contrat. Conformément à l'article 3 de notre contrat, vous devez à titre de pénalité forfaitaire la somme de 45000€ à SOCIETE1.) SOCIETE1.) sarl sur le compte SOCIETE3.) NUMERO2.) Merci d'effectuer le paiement sous la quinzaine, Bien cordialement, Pour SOCIETE1.). »

Message de PERSONNE2.) du 11 janvier 2023 :
« Vous voulez quoi? »

Message de la société SOCIETE1.) du 11 Janvier 2023 :
« Vous avez résilié de manière unilatérale et définitive le contrat, Contractuellement, nous attendons donc sous quinzaine la somme de 45000€ à titre de pénalité forfaitaire sur le compte repris dans notre précédent SMS, Bien à vous. Pour SOCIETE1.) SOCIETE1.), Directeur »

Les articles 1134 alinéa 3 et 1135 du Code civil disposent que les conventions doivent être exécutées de bonne foi et 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'exigence de bonne foi se traduit par une obligation de coopération entre les parties, dont l'obligation contractuelle de renseignement ou d'information est le corollaire. En effet, une des conséquences de l'idée de collaboration entre les contractants est l'obligation pour chacun d'avertir l'autre, en cours de contrat, des événements qu'il a intérêt à connaître pour l'exécution du contrat. L'intensité du devoir de collaboration est fonction de la nature du contrat et du rapport inégalitaire entre les parties (Jurisclasseur, Droit civil, art.1134 et 1135, Fascicule unique : Contrats et obligations : Effet obligatoire de conventions, exécution de bonne foi des conventions, n°44).

Celui des contractants qui a ou aurait dû avoir une information dont il connaît l'importance déterminante pour l'autre a l'obligation de le renseigner.

Conformément au principe de l'exécution de bonne foi des contrats, le débiteur doit répondre à la confiance du créancier en exécutant son obligation de la façon la plus utile et la plus loyale possible. Il doit donner à sa prestation la plus grande efficacité possible (Cour 12 novembre 2003, numéro 27063 du rôle).

Il convient de relever que la société SOCIETE1.) était, en tant que professionnel de l'immobilier, à considérer comme avertie en la matière, ce qui n'était pas le cas de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La société SOCIETE1.) avait l'obligation de fournir à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) toutes les informations utiles à la bonne exécution de la convention conclue entre parties.

Or, il résulte clairement des échanges de courriers électroniques ci-avant reproduits que la société SOCIETE1.) s'est délibérément abstenue d'informer PERSONNE2.) des conséquences d'une résiliation anticipée de la convention ainsi que des conséquences de l'entrée en relation directe avec un potentiel acquéreur et ce malgré plusieurs demandes en ce sens de PERSONNE2.).

Elle a attendu que celui-ci lui ait écrit en date du 9 janvier 2023, « *Alors jannule le contrat entre nous, merci a vous* », pour s'empresse de lui réclamer la pénalité forfaitaire prévue à l'article 3 du contrat, ce qui, au demeurant, est faux puisque la pénalité prévue à l'article 3 du contrat ne s'applique pas dans l'hypothèse d'une annulation anticipée du contrat.

S'il faut bien admettre que la société SOCIETE1.) a manqué de bienveillance vis-à-vis de PERSONNE2.), il faut toutefois constater que les informations relatives à la résiliation du contrat ainsi que celles relatives à l'interdiction d'entrer en relation directe avec un potentiel acquéreur figurait dans le contrat que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont signé. Il leur suffisait donc de relire les termes du contrat pour comprendre qu'une résiliation unilatérale avec effet immédiat n'était pas possible et que les potentiels acquéreurs qu'ils rencontraient devaient être dirigés vers la société SOCIETE1.).

Or, un manquement à l'obligation de loyauté et de renseignement ne se conçoit que par rapport à une information dont une des parties au contrat connaît l'importance déterminante pour l'autre, mais qu'il lui taie délibérément.

Tel n'est pas le cas d'une information qui figure dans le contrat et dont le cocontractant a déjà connaissance, information que celui-ci est censé avoir assimilée et comprise lorsqu'il a signé le contrat en déclarant avoir pris connaissance de la portée de la convention.

Un manquement à l'obligation de loyauté dans le chef de la société SOCIETE1.) n'est dès lors pas établi.

Il convient, partant, de retenir qu'en indiquant dans son message électronique du 9 janvier 2023, « *Alors jannule le contrat entre nous, merci a vous* », PERSONNE2.) a résilié unilatéralement et avec effet immédiat le contrat litigieux.

Les termes employés ne sont, en l'espèce, pas davantage sujet à interprétation. Aucune date d'effet n'y est indiquée. Il n'y a pas lieu de considérer que PERSONNE2.) ait alors uniquement voulu résilier le contrat avec effet au 12 février 2023. Il a clairement manifesté sa volonté de mettre un terme immédiat au contrat. Le non-respect des formalités de résiliation, à savoir par lettre recommandée, est inopérante à cet égard.

En effet, la résiliation d'un contrat par déclaration unilatérale produit ses effets du seul fait de la manifestation de volonté de son auteur ; il suffit qu'elle soit notifiée. Le contrat est et reste ainsi résilié et le juge ne saurait le faire renaître. De même, le juge ne peut pas prononcer la résolution ou la résiliation judiciaire d'un contrat déjà résilié.

Il s'ensuit que le contrat a été irrégulièrement résilié avant son terme par PERSONNE2.).

Quant au contact direct pris avec un potentiel acquéreur, PERSONNE2.) indique dans son échange de courriers électroniques avec la société SOCIETE1.) avoir « *un acheteur* ».

En effet, dans son message du 4 janvier 2023, il écrit :« *Bonjour pour annuler le contrat entre nous, j'ai un acheteur* »

La société SOCIETE1.) lui répond le même jour : « *Si je comprends bien, vous avez un acheteur pour votre maison et vous voulez arrêter notre contrat de vente à effet immédiat c'est ça ?* »

PERSONNE2.) répond : « *Oui cest normal non ?* ».

Il ne saurait, partant, être contesté que PERSONNE2.) se trouvait en contact avec un potentiel acquéreur qu'il n'a pas immédiatement redirigé vers la société SOCIETE1.).

Les manquements allégués étant établis, il convient d'en examiner les conséquences sur le préjudice allégué par la société SOCIETE1.).

2.2.2. Quant au préjudice subi par la société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande l'allocation de dommages et intérêts correspondant au montant de la commission qui lui aurait été due en cas de vente du bien par son intermédiaire. Elle fait valoir qu'elle aurait été privée de la commission à cause des manquements contractuels ci-avant constatés.

La société SOCIETE1.) raisonne partant en termes de perte de chance.

En effet, la perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un évènement favorable. Seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'évènement favorable se réalise est indemnisable. Plus les évènements invoqués sont proches dans le temps, plus la victime avait entrepris des démarches de nature à favoriser la réalisation de l'évènement empêché et plus les juges sont enclins à considérer la réalité de la perte de chance alléguée par la victime. Il ne suffit pas de remplir les conditions nécessaires à la survenance de l'évènement favorable pour pouvoir prétendre à une indemnisation (JCI., droit civil, art. 1382 à 1386, fasc.1001, n° 37).

Il ne s'agit pas d'accorder à la victime l'avantage dont elle a été privée, car ce serait supposer qu'à coup sûr, elle aurait bénéficié de cet avantage. Il s'agit seulement de considérer que la chance perdue valait quelque chose, ce dont la victime a été privée. S'il est vrai que, par définition, la réalisation d'une chance n'est jamais certaine, il n'en demeure pas moins que le préjudice causé par la perte d'une chance présente un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition de la probabilité d'un élément favorable. On observera que la question se pose dans les mêmes termes en

matière contractuelle et en matière délictuelle. La jurisprudence a donc admis que la perte d'une chance réelle et sérieuse constituait un préjudice certain, appelant réparation. (Droit civil, Les Obligations, François TERRE, Philippe SIMLER et Yves LEQUETTE, Dalloz, 8ème édition, page 679, point 701).

Il appartient dès lors à la société SOCIETE1.) d'établir qu'il était probable qu'en l'absence de la résiliation avec effet immédiat du contrat litigieux, elle aurait pu trouver un acquéreur lui permettant de toucher le montant de la commission.

Il convient tout d'abord de relever, dans ce contexte, que suite à la résiliation opérée par message électronique en date du 9 janvier 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont ensuite, adressé, en date du 11 janvier 2023, une lettre recommandée de résiliation du contrat avec effet au 12 février 2023.

Cette résiliation aurait, quant à elle, été régulière si le contrat n'avait pas déjà été résilié, de sorte qu'il faut examiner quelles étaient les chances de la société SOCIETE1.) de trouver un acquéreur sur la période du 9 janvier 2023 au 12 février 2023.

Il est constant en cause que le bien n'a pas été vendu au cours de cette période, mais uniquement bien plus tard.

Il n'est, par ailleurs, pas établi, ni même allégué que le bien ait finalement été vendu à l'« acheteur » évoqué par PERSONNE2.) dans son échange de message électronique du 4 janvier 2023.

Il s'ensuit que la société SOCIETE1.) n'établit pas son préjudice par rapport au prétendu manquement de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au respect de la clause d'exclusivité et au contact que PERSONNE2.) a eu avec un potentiel acquéreur, ce dernier n'ayant manifestement pas donné suite, de sorte que la société SOCIETE1.) n'aurait en tout état de cause pas pu prétendre au paiement de la commission par rapport à lui.

La société SOCIETE1.) ne rapporte, par ailleurs, pas la preuve d'éventuels autres contacts directs des parties défenderesses avec d'éventuels acquéreurs au cours de cette période.

Concernant les possibilités de la société SOCIETE1.) de trouver un acquéreur au cours de ladite période, il n'est pas autrement contesté qu'elle n'avait, depuis la conclusion du contrat en date du 12 septembre 2022 et jusqu'à 9 janvier 2023, organisé aucune visite.

La fiche statistique relative au site athome.lu qu'elle verse n'est, contrairement à ce qu'elle soutient, pas de nature à démontrer que le bien aurait suscité un grand intérêt, et encore moins à la période indiquée, seul un faible nombre de personnes ayant consulté les détails de l'annonce. Le fait que 10 personnes l'aient ajouté à leurs favoris manque manifestement de pertinence.

Il résulte encore de l'acte notarié de vente versé en cause, que le bien n'a finalement été vendu qu'à un prix de 1.125.000.- euros et ce, en date du 20 juin 2024, soit plus d'un an plus tard. S'il est vrai que le temps nécessaire pour des particuliers pour vendre leur bien n'est pas comparable au temps habituellement nécessaire pour un professionnel qui dispose davantage de visibilité et de moyens pour attirer la clientèle, il n'empêche que le bien a été vendu à un prix nettement inférieur à celui convenu contractuellement, même après sa réduction par avenant du 15 novembre 2022. Suite à cet avenant et jusqu'au 9 janvier 2023, la société SOCIETE1.) n'a pas proposé de nouvelle baisse du prix de vente à PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il n'est pas établi qu'entre le 9 janvier 2023 et le 12 février 2023, elle aurait suggéré une telle baisse et publié une nouvelle annonce qui aurait suscité l'intérêt d'acquéreurs potentiels.

La perte de chance avancée par la société SOCIETE1.) n'est partant pas établie à suffisance de droit, de sorte que sa demande en indemnisation de son préjudice est à déclarer non fondée.

2.2.3. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.), sinon de PERSONNE2.) à lui payer le montant de 5.795,35.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'elle aurait été contrainte d'exposer.

Il est aujourd'hui de principe 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. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

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 constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a 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.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner la partie adverse à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à la partie demanderesse de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de l'adversaire, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, eu égard à l'issue du litige, à l'absence de démonstration d'un préjudice dans le chef de la société SOCIETE1.) qui a attiré PERSONNE1.) en justice, obligeant cette dernière à exposer des frais d'avocat, il y a lieu d'admettre que PERSONNE1.) rapporte la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) verse aux débats une demande de provision du 23 juillet 2024 d'un montant de 3.510.- euros TTC et un mémoire d'honoraires final du 14 avril 2025 d'un montant de 2.285,35.- euros TTC, déduction faite de la provision. Elle verse un état détaillé des prestations et les preuves de paiement des deux montants.

Il s'ensuit que PERSONNE1.) rapporte la preuve de son préjudice en relation causale avec la faute de la société SOCIETE1.).

Sa demande est, partant, à déclarer fondée, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 5.795,35.- euros.

S'agissant des demandes en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, 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. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) l'entièreté des frais qu'ils ont exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros chacun.

La société SOCIETE1.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

La société SOCIETE1.) sera, partant, condamnée à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO et de Maître Pierre-Marc KNAFF qui la demandent, chacun pour la part qui le concerne, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

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

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

dit la demande de PERSONNE1.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) le montant de 5.795,35.- euros,

dit les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros chacun,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO et de Maître Pierre-Marc KNAFF qui la demandent, chacun pour la part qui le concerne, affirmant en avoir fait l'avance.