Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00143 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, douze décembre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-06860 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Joëlle FREYMANN, greffier assumé.

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du DATE1.),

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER,

ayant initialement comparu par Maître Gaston VOGEL, comparant actuellement par Maître Emmanuelle RUDLOFF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 25 octobre 2024.

Vu les conclusions de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Emmanuelle RUDLOFF, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 14 février 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du DATE1.), la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (désignés ensemble ci-après les « consorts PERSONNE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner à lui payer le montant de 30.421 euros à titre de dommages et intérêts avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle réclame encore une indemnité de procédure d'un montant de 4.000 euros et la condamnation des consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts PERSONNE3.) ont constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-06860.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande, **la SOCIETE1.)** fait exposer que par contrat du DATE2.), elle, étant une agence immobilière établie à Luxembourg, a été chargée par les consorts PERSONNE3.) de chercher des potentiels acquéreurs intéressés à acheter leur maison d'habitation située à ADRESSE2.), inscrite sous le numéro cadastral NUMERO2.) (désignée ci-après la « Maison ») au prix de 1.150.000 euros, moyennant le paiement d'une commission de 3% du prix de vente réalisé.

La SOCIETE1.) précise que ledit contrat a été conclu pour une période de 9 mois, allant du DATE2.) jusqu'au DATE3.) et que sauf dénonciation, par courrier

recommandé avec accusé de réception, 15 jours avant le terme prévu, le contrat devait se poursuivre par tacite reconduction pour la même durée.

Par avenant du DATE4.), les parties auraient décidé de ramener le prix de vente de la Maison au montant de 1.049.000 euros et la commission à 2,5% dudit prix de vente.

La SOCIETE1.) fait encore exposer qu'en date du DATE5.), donc en cours d'exécution du contrat du DATE2.), les consorts PERSONNE3.) ont résilié unilatéralement, par deux messages téléphoniques séparés, et avec effet immédiat ledit contrat, sans invoquer un quelconque motif de résiliation.

À la suite de cette résiliation, elle aurait adressé un courrier aux consorts PERSONNE3.) aux fins du paiement d'une indemnité de [(2,5% de 1.049.000 euros) + 16% de TVA =] 30.421 euros au titre du manque à gagner subi par elle dû à la résiliation unilatérale anticipée du contrat conclu entre parties.

Par courrier du DATE6.), les consorts PERSONNE3.) auraient informé la SOCIETE1.) qu'ils refuseraient de payer l'indemnité réclamé en invoquant des allégations extrêmement vagues et imprécises à son égard, ce qui aurait contraint la SOCIETE1.) d'agir judiciairement contre les consorts PERSONNE3.) en vue d'obtenir paiement du montant de 30.421 euros au titre de dommages et intérêts pour le préjudice lui causé.

La SOCIETE1.) base sa demande en indemnisation sur la responsabilité contractuelle, sinon sur base de l'article 1794 du Code civil.

Avant de contester les développements de la SOCIETE1.), **les consorts PERSONNE3.)** déclarent se rapporter à prudence de justice quant à la compétence territoriale du Tribunal de céans.

Contrairement à ce que fait exposer la SOCIETE1.), les consorts PERSONNE3.) soutiennent que le contrat conclu entre parties en date du DATE2.) a été résilié d'un commun accord par le biais d'un échange de messages entre parties ayant eu lieu le DATE5.). Cette résiliation d'un commun accord serait la conséquence d'une altercation entre les parties, tout en reprochant un manquement professionnel à la SOCIETE1.).

Les consorts PERSONNE3.) soulignent qu'après PERSONNE1.) a envoyé le DATE5.) un message de résiliation à la SOCIETE1.), n'ayant pas contesté ce message, cette dernière a demandé à PERSONNE2.) si elle souhaite également résilier le contrat, ce qu'elle a confirmé par un message séparé de sa part. Par la suite, la SOCIETE1.) aurait supprimé l'annonce de la vente de la Maison sur Internet.

Au vu du comportement de la SOCIETE1.), après avoir reçu les messages de résiliation des consorts PERSONNE3.), il serait évident que le contrat du DATE2.) serait résilié d'un commun accord entre parties.

Par conséquent, aucune indemnité généralement quelconque ne serait due en l'espèce.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Tribunal de céans retiendrait une résiliation unilatérale du contrat litigieux dans le chef des consorts PERSONNE3.), il y aurait lieu de retenir que le comportement de la SOCIETE1.) avait rendu impossible la collaboration entre parties afin de pouvoir exécuter ledit contrat. Par voie de conséquence, aucune indemnité généralement quelconque ne serait due.

À titre plus subsidiaire, dans l'hypothèse où le Tribunal retiendrait une résiliation unilatérale et fautive du contrat dans le chef des consorts PERSONNE3.), ces derniers font valoir que la SOCIETE1.) ne serait pas en droit de prétendre à l'allocation de la commission intégrale, alors que ni le contrat du DATE2.), ni l'avenant du DATE7.) ne prévoient une clause pénale prévoyant une indemnisation forfaitaire pour rupture du contrat.

À titre encore plus subsidiaire, les consorts PERSONNE3.) contestent encore les demandes adverses en indemnisation du manque à gagner, respectivement d'une perte d'une chance.

Ils soutiennent que le manque à gagner de la SOCIETE1.) est hypothétique et n'ouvre donc pas droit à réparation.

Ils précisent que l'article 3 du contrat du DATE2.) prévoit que la rémunération n'est due qu'en cas de conclusion d'un acte de vente notarié portant sur la Maison.

De plus, ils soutiennent, en se basant sur une jurisprudence française, que le vendeur reste libre de ne pas conclure l'acte de vente.

En tout état de cause, les deux offres de potentiels acquéreurs de la Maison, telles que présentées par la SOCIETE1.) aux consorts PERSONNE3.), ne seraient pas à qualifier de sérieuses et n'auraient pas abouti alors que le prix d'acquisition proposé par ces potentiels acquéreurs aurait été bien en dessous du prix de vente envisagé de 1.049.000 euros.

Par conséquent, en l'espèce, le manque à percevoir la commission prévue par le contrat litigieux ne serait pas à considérer comme certain. La demande de la SOCIETE1.) en indemnisation du manque à gagner serait partant à déclarer non fondée, sinon comme manifestement exagérée.

Plus précisément quant à la perte d'une chance invoquée par la SOCIETE1.), les consorts PERSONNE3.) font valoir que la partie demanderesse n'apporte aucun élément permettant à retenir l'existence d'une chance réelle et sérieuse de percevoir la commission.

Les consorts PERSONNE3.) soutiennent que la SOCIETE1.) aurait très bien su qu'ils ne seraient pas disposés à vendre la Maison en dessous du prix de vente finalement affiché, en l'occurrence 1.049.000 euros.

Ils soutiennent encore qu'aucune clause du contrat litigieux ne les oblige à conclure un acte de vente en présence d'une offre proche ou égale au prix de présentation. Par conséquent, en l'absence d'une telle clause, la SOCIETE1.) se serait placée volontairement dans une situation de dépendance vis-à-vis des vendeurs et aurait donc accepté le risque de perdre la chance de toucher la commission.

En outre, les consorts PERSONNE3.) soulignent que l'attitude de la SOCIETE1.) à leur égard aurait provoqué « *l'effondrement de la relation contractuelle* » en ayant adopté un comportement non professionnel et irrespectueux. Ce serait la SOCIETE1.) qui aurait invité les consorts PERSONNE3.) à résilier de manière anticipée le contrat conclu entre parties. Par cette invitation, il serait évident que la SOCIETE1.) aurait renoncé à sa commission.

Il y aurait partant lieu de retenir que la SOCIETE1.) aurait joué un rôle actif dans le cadre de la résiliation anticipée du contrat litigieux et par conséquent, sa demande en indemnisation d'une perte de chance serait à déclarer non fondée.

Les consorts PERSONNE3.) concluent finalement à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La SOCIETE1.) conteste l'exposé des faits, tel que présenté par les consorts PERSONNE3.), et plus particulièrement la survenance d'une altercation entre les parties et l'allégation d'un manquement professionnel dans son chef.

Elle réitère qu'elle aurait respecté ses obligations contractuelles et qu'elle aurait trouvé, malgré la situation compliquée touchant le secteur immobilier national, deux potentiels acquéreurs de la Maison, tout en soulignant qu' « *avec une bonne négociation, il y aurait eu vente au prix souhaité par les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.)* ».

Par voie de conséquence, la résiliation unilatérale anticipée du contrat conclu entre parties par les consorts PERSONNE3.) lui aurait causé un préjudice financier, voire plus précisément un manque à gagner la commission contractuellement prévue.

La SOCIETE1.) conteste encore qu'une résiliation d'un commun accord du contrat litigieux soit intervenue en l'espèce.

Elle maintient partant sa demande en indemnisation à l'encontre des consorts PERSONNE3.).

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la compétence territoriale du Tribunal de céans

À l'examen de l'acte introductif d'instance du DATE1.) et des modalités de signification dudit acte, il est constant en cause qu'au jour de l'assignation, chacune des parties défenderesses a eu son domicile dans l'arrondissement judiciaire de Diekirch, plus précisément à L-ADRESSE2.).

Les consorts PERSONNE3.) déclarent se rapporter à prudence de justice quant à la compétence territoriale du Tribunal actuellement saisi.

Le Tribunal constate qu'il résulte du contrat, intitulé « *contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* » et conclu le DATE2.) entre les consorts PERSONNE3.) et la SOCIETE1.), que l'article VIII dudit contrat stipule, entre autres, ce qui suit : « *(…) Tout litige résultant de l'exécution, de l'interprétation ou de la rupture du présent contrat sera de la compétence exclusive des juridictions de Luxembourg-Ville* ».

Force est encore de constater chacune des deux pages dudit contrat est signée par les parties en cause. Il y a partant lieu d'admettre que toutes les parties signataires ont eu connaissance de cette clause attributive de juridiction en faveur des juridictions de Luxembourg-Ville et l'a acceptée.

Au vu de la clause attributive de juridiction précitée, le Tribunal de céans est dès lors territorialement compétent pour connaître de la demande de la SOCIETE1.).

Quant à la qualification du contrat conclu entre parties

Il y a tout d'abord 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 et doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La qualification donnée au contrat par les parties elles-mêmes n'a aucune incidence sur la nature de celui-ci. En effet, en vertu de l'article 1156 du Code civil, on doit, dans

les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Ainsi, ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (*cf*. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 26 février 2019, n° 181650 du rôle).

De manière générale, il est admis que le contrat qui se forme entre un agent immobilier, voire agence immobilière, 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 (*cf*. Cour d'appel, 14 juillet 2004, n° 28209 du rôle ; M. THEWES, L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n^{os} 7 et s.).

Donc, pour que l'agent immobilier agisse en tant que mandataire, il faut que pouvoir de représenter son client lui ait été donné de façon expresse.

En l'espèce, il résulte du contrat conclu le DATE2.) entre parties, et intitulé « *contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* », qu'il a été convenu que « *Le client* [les consorts PERSONNE3.)] *charge SOCIETE1.), qui accepte, de chercher et de trouver une ou des personnes intéressées à acquérir le bien immobilier désigné comme suit : Maison individuelle* [située à] *ADRESSE2.)* ».

À l'examen dudit contrat, il ne découle d'aucune autre stipulation que les consorts PERSONNE3.) ont chargé explicitement la SOCIETE1.) d'un pouvoir de représentation, voire d'un pouvoir d'accomplir un acte juridique en leur nom.

Le Tribunal relève qu'en l'espèce, la mission de la SOCIETE1.), lui confiée par les consorts PERSONNE3.) en vertu du contrat du DATE2.), se limitait à la simple recherche d'acquéreurs intéressés à l'achat de leur Maison mise en vente.

Au vu de ce qui précède, le contrat conclu entre parties en date du DATE2.) est ainsi à qualifier de contrat d'entreprise.

<u>Quant à la résiliation du contrat liant les parties</u>

Il y a lieu de rappeler que la SOCIETE1.) reproche aux consorts PERSONNE3.) d'avoir résilié de manière fautive le contrat entre parties.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites, doivent être exécutées de bonne foi et ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel des contractants ou pour les causes que la loi autorise.

Conformément à l'article 1184 du prédit code, « *La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. Dans ce cas le contrat n'est point résolu de droit ; la partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible ou d'en demander la résolution avec dommages et intérêts. La résolution doit être demandée en justice et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances.* ».

En ce qui concerne plus particulièrement le contrat à durée déterminée, il y a lieu de noter que la rupture prématurée d'un tel contrat ne peut intervenir que d'un commun accord des parties. La révocation unilatérale anticipée constitue une infraction au principe consensuel. En cela elle est fautive, mais ce n'est pas, à proprement parler, un abus de droit puisque l'auteur n'utilise pas un droit ; il contrevient à une règle juridique, il agit hors du droit ou contre le droit (*cf*. P. SIMLER, Résiliation unilatérale anticipée des contrats à durée déterminée : JCP G 1971, I, 2413 cité *in* Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 3 mars 2020, TAL-2018-01651).

En principe donc, les contrats à durée déterminée ne peuvent pas être résiliés avant le terme stipulé. Néanmoins, les parties peuvent invoquer la clause de résiliation unilatérale prévue au contrat ou tirer argument d'un mauvais comportement du cocontractant pour mettre fin de façon anticipée au contrat à durée déterminée. S'il est en effet de principe que, seul, le juge peut résoudre les conventions synallagmatiques par application de l'article 1184 précité du Code civil, rien ne peut

empêcher une partie de mettre fin immédiatement au contrat si les griefs qu'elle a à faire valoir sont à ce point graves qu'ils peuvent l'amener à considérer qu'il est absolument impossible de poursuivre de quelque façon les relations contractuelles. Lorsque le créancier, confronté à l'inexécution du contrat par le débiteur, rompt le contrat unilatéralement, il le fait à ses risques et périls et il engage sa responsabilité s'il s'avère que la résolution n'est pas justifiée – soit qu'il n'y ait pas d'inexécution de la part du cocontractant, soit que le manquement de celui-ci à ses engagements n'est pas assez grave – le caractère justifié ou non du comportement de la partie qui a mis fin au contrat étant soumis au contrôle *a posteriori* du juge.

Par conséquent, en l'absence de clause de résiliation anticipée, la gravité du comportement d'une partie peut ainsi justifier qu'un cocontractant passe outre l'exigence d'une résolution judiciaire du contrat telle que prévue à l'article 1184 du Code civil (*cf*. Cour d'appel, 22 juin 2005, n° 28190 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 26 novembre 2010, n° 127072 du rôle).

Mais l'auteur de la rupture unilatérale agit à ses risques et périls : en cas de litige, son acte sera soumis à un contrôle judiciaire *a posteriori*.

Le rôle du juge consiste alors non pas à prononcer la résolution du contrat, mais à vérifier la régularité de la mesure prise par le créancier.

Le contrôle du juge est alors double : il faut non seulement vérifier que le débiteur n'a pas exécuté une obligation du contrat, manquement qui aurait entraîné en cas de saisine du juge le prononcé de la résolution, mais aussi constater la gravité de ce manquement, justifiant de ne pas attendre le prononcé de la résolution par le juge (*cf*. Jurisclasseur civil, Art. 1184, Fasc. 10, n° 70).

La rupture unilatérale d'un contrat produit ses effets du seul fait de la manifestation de la volonté de son auteur. L'accord du cocontractant n'est pas nécessaire pour que cette rupture produise pleinement ses effets et l'acte unilatéral de rupture échappe à la volonté de son auteur qui ne peut plus revenir seul sur sa décision (*cf*. Cour d'appel, 14 juillet 2010, Pasicrisie 35, p. 260).

En l'espèce, le contrat signé entre parties en date du DATE2.) ne prévoit pas de clause anticipative de résiliation, de sorte qu'eu égard aux principes dégagés ci-avant, il appartient au Tribunal de vérifier *a posteriori* si la résiliation unilatérale entreprise par les consorts PERSONNE3.) était bien fondée et plus particulièrement d'analyser si les manquements reprochés à la SOCIETE1.) étaient de nature à justifier une telle résiliation.

Il convient de préciser que la charge de prouver que les conditions tenant à l'inexécution contractuelle et à la gravité suffisante de celle-ci sont remplies incombe à l'auteur de la résiliation du contrat.

En l’espèce, il ressort des développements des consorts PERSONNE3.) que ces derniers soutiennent que le comportement et le manquement professionnel de la SOCIETE1.) a provoqué une altercation entre les parties ayant pour conséquence une rupture d’un commun accord de leur relation contractuelle.

Les consorts PERSONNE3.) reprochent plus précisément à la SOCIETE1.) que cette dernière n’a eu la seule intention de vendre le plus rapidement la Maison et ce même pour un prix inférieur au prix de vente souhaité par eux. Cependant, les consorts PERSONNE3.) auraient cherché à vendre la Maison au meilleur prix pour eux et ce sans se précipiter.

Eu égard à ces deux approches incompatibles entre elles, les consorts PERSONNE3.) font valoir que les parties en cause auraient résilié le contrat les liant d’un commun accord.

Il y a lieu de rappeler que la SOCIETE1.) conteste toute résiliation du contrat litigieux d’un commun accord.

À l’examen des développements des parties ainsi que de leurs pièces soumises à l’appréciation du Tribunal, ce dernier relève qu’il a existé un désaccord entre les parties sur le prix de vente de la Maison.

Il ressort des pièces versées en cause que la SOCIETE1.) a trouvé deux potentiels acquéreurs de la Maison, dont chacun a fait une offre d’acquisition à un prix inférieur au prix de vente souhaité par les consorts PERSONNE3.).

Or, même si ces deux potentiels acquéreurs de la Maison n’ont pas été disposés à acquérir le bien immobilier en question pour un prix inférieur au prix de vente souhaité, aucun manquement contractuel ou professionnel dans le chef de la SOCIETE1.) n’est à retenir en l’espèce.

En outre, il y a lieu de rappeler que le contrat exclusif pour la vente de la Maison du DATE2.) a été conclu pour une durée de 9 mois, c’est-à-dire jusqu’au DATE3.). Par conséquent, il y a lieu de retenir que la SOCIETE1.) aurait encore eu suffisamment de temps pour trouver un acquéreur de la Maison disposé à payer le prix de vente souhaité par les consorts PERSONNE3.).

Le Tribunal constate encore qu’à part le reproche à l’égard de la SOCIETE1.) d’être pressée pour vendre la Maison même pour un prix inférieur au prix de vente souhaité par les consorts PERSONNE3.), aucun autre manquement professionnel ne lui est reproché.

Il y a ainsi lieu de relever que les consorts PERSONNE3.) restent en défaut de rapporter la preuve d'une quelconque inexécution contractuelle d'une gravité suffisante dans le chef de la SOCIETE1.).

Finalement, dans le but d'être complet, il y a encore lieu de retenir qu'en l'espèce, une résiliation du contrat litigieux d'un commun accord n'est pas non plus établie par les consorts PERSONNE3.).

Il y a partant lieu de retenir que la résiliation unilatérale avec effet immédiat du contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier, conclu entre parties en date du DATE2.), par les consorts PERSONNE3.) en date du DATE5.) n'était pas justifiée et donc fautive.

Quant à la demande de la SOCIETE1.) en indemnisation du préjudice subi

Conformément à 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 prévoit 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.* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe donc à la SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve du manque à gagner résultant notamment de la rupture unilatérale et fautive du contrat la liant aux consorts PERSONNE3.).

Il convient de rappeler que la SOCIETE1.) fait valoir que la résiliation unilatérale avec effet immédiat du contrat conclu avec les consorts PERSONNE3.) lui a causé un préjudice financier consistant dans le manque à gagner du montant de [(2,5% de 1.049.000 euros) + 16% de TVA =] 30.421 euros TTC, montant correspondant à la commission contractuellement prévue de 2,5% augmentée de la TVA de 16% [montant réclamé en 2023].

Le manque à gagner encore connu sous l'expression latine « *lucrum cessans* » se définit comme la perte de profit ou encore parfois comme l'occasion perdue de réaliser un profit par le créancier.

L'article 1149 du Code civil dispose notamment que « *les dommages et intérêts dus au créancier sont, en général, de la perte qu'il a faite et du gain dont il a été privé* (…) ».

D’emblée, le Tribunal constate qu’aucune clause pénale, au sens strict du terme et en vertu de laquelle l’une des parties devra paiement d’une somme indemnitaire à l’autre en cas de non-respect des obligations contractuellement prévues, n’est prévue dans la convention conclue entre parties.

En application du principe de la réparation intégrale, les dommages et intérêts doivent couvrir tous les aspects du préjudice. La réparation du préjudice comprend la perte éprouvée et le gain manqué, le gain manqué étant le bénéfice que le créancier de la réparation n’a pas réalisé.

Le manque à gagner ne peut être indemnisé que lorsqu’il constitue un préjudice certain, c’est-à-dire qu’il consiste dans un manque à gagner certain dans son principe et dans son montant (le gain était dû et, dans l’ordre normal des choses, aurait été perçu) et non en la disparition de la probabilité de réaliser un gain, disparition ne constituant que la perte d’une chance et un manque à gagner probable (*cf*. Cour de cassation française, 6 septembre 2011, n° 09-15.644). Il ne faut donc retenir que ce que le créancier était raisonnablement en droit d’espérer. Le manque à gagner ne saurait être l’équivalent du chiffre d’affaires susceptible d’être réalisé et le dommage ne peut être évalué par la seule référence à la marge bénéficiaire.

Le manque à gagner s’analyse donc en une perte d’une chance qui est définie comme la disparition de la probabilité d’un évènement favorable.

Une condamnation pour la perte d’une chance requiert, d’une part, que le juge ne puisse laisser subsister aucun doute sur le lien de causalité entre la faute et le dommage – la perte d’une chance – et, d’autre part, que la perte d’une chance soit la perte certaine d’un avantage probable. Le juge doit mesurer l’importance de cette chance et évaluer l’étendue du dommage. Pour être obtenue, l’indemnisation de la perte d’une chance suppose établi que la chance perdue ait été suffisamment sérieuse et qu’elle fut effectivement anéantie par l’événement dommageable (*cf*. Cour d’appel, 6 juillet 2016, n° 38194 du rôle).

Par conséquent, 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 (*cf*. JurisClasseur Code civil, Art. 1382 à 1386, Fasc.1001, n° 37).

La démarche à suivre pour l’indemnisation de la perte d’une chance se traduit par une double évaluation, la première consiste à déterminer quelle aurait été la situation de la victime si la chance invoquée à bon droit s’était réalisée ; la seconde conduit à apprécier la chance elle-même, c’est-à-dire le degré de probabilité auquel l’événement se serait produit (*cf*. Cour d’appel, 17 juin 1998, n^{os} 16453 et 16454 du rôle).

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.

Ce ne sont pas les montants escomptés qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner (*cf*. Cour d'appel, 18 mars 2009, n° 33255 du rôle).

La chance étant par nature aléatoire, la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'elle aurait procuré, si elle s'était réalisée. L'indemnisation doit donc prendre en compte l'aléa, d'une manière plus ou moins importante selon les chances de succès qu'avait la victime. Cette appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond.

En application des principes exposés ci-avant, il appartient à la SOCIETE1.) d'établir qu'il était probable qu'en l'absence de la résiliation fautive du contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier, conclu entre parties en date du DATE2.), elle aurait pu toucher le montant du préjudice allégué, autrement dit que les chances de réaliser la vente de la Maison et de percevoir sa commission étaient réelles et sérieuses.

La SOCIETE1.) soutient qu'elle a eu deux potentiels acquéreurs de la Maison et que des visites de la Maison ont été organisées, mais qui ont dû être annulées à la suite de la résiliation anticipée unilatérale du contrat litigieux par les consorts PERSONNE3.).

Le Tribunal constate qu'il résulte certes des pièces soumises à son appréciation par la SOCIETE1.) que deux personnes ont manifesté un intérêt en vue d'acquérir la Maison, mais pour un prix d'acquisition bien inférieur à celui fixé d'un commun accord avec les consorts PERSONNE3.) (*cf*. pièces n^{os} 10 et 11 de Maître Georges KRIEGER).

La SOCIETE1.) souligne qu' « *avec une bonne négociation, il y aurait eu vente au prix souhaité par les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.)* ».

Or, il n'est pas rapporté à suffisance de droit qu'un des deux potentiels acquéreurs a été réellement disposé à payer le montant de 1.049.000 euros, d'une part, ou que les consorts PERSONNE3.) auraient finalement accepté à vendre leur Maison pour le montant de 900.000 euros, respectivement de 910.000 euros, d'autre part.

Dans ces circonstances, et à défaut d'autres éléments versés en cause, le Tribunal relève que la prétendue perte de chance dans le chef de la SOCIETE1.) n'est pas établie à suffisance de droit, de sorte que sa demande en indemnisation de ce chef de préjudice est à déclarer non fondée.

La demande subsidiaire de la SOCIETE1.) formulée sur base de l'article 1794 du Code civil est également à rejeter dans la mesure où elle n'a pas rapporté la preuve de chances réelles et sérieuses de réaliser la vente en cas de non-résiliation du contrat litigieux par les défendeurs.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

La SOCIETE1.) entend voir condamner les consorts PERSONNE3.) à une indemnité de procédure de 4.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

De leur côté, les consorts PERSONNE3.) demandent au Tribunal à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

S'agissant des demandes réciproques 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 (*cf*. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige et à défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de rejeter les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, plus précisément eu égard au caractère fautif de la résiliation unilatérale avec effet immédiat du contrat litigieux et eu égard au fait que la SOCIETE1.) est restée en défaut d'établir le préjudice subi par elle, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à la SOCIETE1.) et pour moitié aux consorts PERSONNE3.) avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER et de Maître Emmanuelle RUDLOFF, pour la partie qui les concerne, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

constate la résiliation unilatérale au DATE5.) du contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier conclu entre parties en date du DATE2.),

déclare ladite résiliation non justifiée, partant fautive,

déclare non fondée la demande en indemnisation de la SOCIETE1.),

partant, en déboute,

déclare non fondée les demandes respectives de la SOCIETE1.) ainsi que d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER et de Maître Emmanuelle RUDLOFF, pour la partie qui les concerne, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.