Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00052 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, quinze mai deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2021-08949 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

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 son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 08 octobre 2021, et aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 07 février 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Emmanuel HUMMEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit CALVO du 08 octobre 2021,

partie demanderesse par reconvention,

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit d'assignation du 08 octobre 2021 et du prédit exploit de réassignation CALVO du 07 février 2022,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 07 juillet 2025.

Vu les conclusions de Maître Emmanuel HUMMEL, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Pierre REUTER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 décembre 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier de justice en date du 8 octobre 2021, la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) (désignés ensemble ci-après les « consorts GROUPE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour les voir condamner à lui payer le montant total de 17.550 euros au titre d'une commission d'agence avec les intérêts au taux légal à partir du 27 août 2021, date d'une mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle réclame encore une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros et la condamnation des consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Emmanuel HUMMEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ni PERSONNE1.), ni PERSONNE2.) n'a été touché à personne par l'exploit d'assignation.

Cependant, par constitution d'avocat à la Cour du 13 octobre 2021, Maître Pierre REUTER s'est constitué avocat à la Cour pour PERSONNE1.).

La SOCIETE1.) a fait donner réassignation à PERSONNE2.) par exploit de réassignation en date du 7 février 2022.

À la suite, Maître Pierre REUTER s'est également constitué en date du 25 février 2022 avocat à la Cour pour PERSONNE2.).

Par conséquent, il y a lieu de statuer contradictoirement tant à l'égard de PERSONNE1.) qu'à l'égard d'PERSONNE2.).

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-08949.

Le Tribunal actuellement saisi rappelle que conformément à l'article 194, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient aux parties de notifier, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse reprenant l'ensemble des prétentions et moyens développés dans leurs écritures antérieures.

Sur ce point, il convient de noter qu'en vertu de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'assignation vaut conclusions* ».

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, la SOCIETE1.) a notifié ses dernières conclusions le 3 février 2025 et les consorts GROUPE1.) ont notifié leurs dernières conclusions le 22 mars 2024.

Il s'ensuit qu'en vertu de l'article 194, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal ne se trouve saisi que des prétentions et moyens énoncés dans les conclusions de synthèse notifiées le 3 février 2025 par la SOCIETE1.) ainsi que de ceux énoncés dans les conclusions de synthèse notifiées le 22 mars 2024 par les consorts GROUPE1.).

Par courriel du 30 mai 2025, le mandataire des consorts GROUPE1.) a informé le Tribunal que ses mandants ne souhaitent plus répliquer aux conclusions de synthèse de la SOCIETE1.) du 3 février 2025.

Par ordonnance de clôture du 11 juillet 2025, l'instruction a été clôturée.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

La **SOCIETE1.)** fait exposer que par mandat exclusif du 31 mai 2021, les consorts GROUPE1.) l'ont engagée pour la vente de leur maison d'habitation située à ADRESSE4.) et que suivant compromis de vente du même jour, ladite maison a été vendue pour le prix de 500.000 euros à une acquéreuse en la personne de PERSONNE3.).

La SOCIETE1.) fait valoir que le mandat exclusif ainsi que le compromis de de vente ont prévu le paiement d'une commission d'agence de 3% du prix de vente HTVA de la maison d'habitation, soit 17.550 euros, par la partie venderesse en sa faveur lors de la signature de l'acte notarié.

Cependant, eu égard au fait que les consorts GROUPE1.) auraient vendu leur maison à un autre acquéreur, et non à PERSONNE3.), l'acquéreuse que la SOCIETE1.) aurait trouvée, le défaut de la vente immobilière à cette dernière est imputable aux consorts GROUPE1.).

Par conséquent, la SOCIETE1.) fait valoir qu'elle a droit à l'indemnité contractuellement prévue à l'article 7 du compromis de vente conclu avec les consorts GROUPE1.) et qu'il y a ainsi lieu de condamner ces derniers à lui payer le montant de 17.550 euros.

Les **consorts GROUPE1.)** contestent l'exposé des faits et les développements adverses, tout en soulignant que ses développements ne seraient soutenus par aucun élément probant versé en cause.

Les consorts GROUPE1.) font exposer qu'après leur divorce, ils sont restés propriétaires indivis de leur maison d'habitation située à ADRESSE4.) et qu'au moment des faits, PERSONNE2.) y a habité tout seul.

Ils soulignent que leur divorce a fragilisé PERSONNE2.) sur le plan psychologique et que ce dernier a été affecté par le fait qu'ils étaient obligés de vendre leur maison d'habitation, étant le fruit de toute une vie de travail et de remboursements.

Les consorts GROUPE1.) font exposer que dans le cadre de la vente de leur maison, ils ont signé le 14 janvier 2021 un contrat de mandat exclusif d'une durée de six mois avec une agence immobilière, en l'occurrence la SOCIETE2.) (désignée ci-après la « SOCIETE2.) »).

Ils font encore exposer qu'un potentiel acquéreur a été rapidement trouvé et qu'un compromis de vente a été signé le 22 février 2021 avec ce dernier, à savoir un certain PERSONNE4.), par l'intermédiaire de la SOCIETE2.).

Ils soulignent cependant que pendant ce temps, lors d'une visite d'une maison voisine, un représentant de la SOCIETE1.) a pris contact avec eux et après un examen des documents contractuels signés avec la SOCIETE2.), ce dernier leur a fait croire que le mandat exclusif donné à la SOCIETE2.) aurait été nul et qu'ils auraient eu intérêt à signer un nouveau mandat de vente avec la SOCIETE1.).

Après avoir obtenu les nouveaux documents à signer par la SOCIETE1.), les consorts GROUPE1.), dupés des mensonges de la SOCIETE1.), auraient finalement signé le 31 mai 2021 un nouveau mandant de vente avec cette dernière. Le même jour, la SOCIETE1.) leur aurait fait signer un second compris de vente au profit d'une nouvelle acquéreuse, cette fois-ci avec une certaine PERSONNE3.), ayant pour conséquence que la SOCIETE1.) aurait commencé à réclamer le paiement de la commission d'agence de 3% sur le prix de vente de leur maison, en l'occurrence un montant de 17.550 euros.

Les consorts GROUPE1.) versent une attestation testimoniale produite par leur fille afin de corroborer leurs développements en exposant le déroulement des faits.

Les consorts GROUPE1.) soulignent que l'initiative du contact ayant conduit à la conclusion d'un mandat exclusif revenait à la SOCIETE1.). Ils contestent ainsi formellement l'affirmation de cette dernière selon laquelle ils l'auraient sollicitée afin de la charger de la vente de leur maison.

Ils soulignent encore que la SOCIETE1.) a eu parfaitement connaissance qu'un premier mandat de vente avait été déjà signé avec la SOCIETE2.) et qu'un premier compris de vente avait été déjà conclu avec un acquéreur.

Ils soutiennent que malgré la connaissance de ces engagements contractuels préexistants, la SOCIETE1.) a mis en œuvre des manœuvres frauduleuses et dolosives afin de soutirer la signature de chacun des consorts GROUPE1.) en vue de la conclusion du nouveau contrat de mandat exclusif.

Les consorts GROUPE1.) reprochent à la SOCIETE1.) d'avoir même commis un abus de faiblesse en ayant profité de la consommation d'alcool problématique, notamment au cours des weekends, d'PERSONNE2.) afin de passer un samedi, à savoir le 29 mai 2021, pour lui faire signer, en état d'ébriété, le nouveau contrat de mandat exclusif. Il serait impossible que le représentant de la SOCIETE1.) n'y aurait pas aperçu l'état alcoolique d'PERSONNE2.).

Sur ce point, les consorts GROUPE1.) renvoient, de nouveau, à l'attestation testimoniale de leur fille, dont il ressortirait clairement que cette dernière a même demandé par téléphone à la SOCIETE1.) d'abandonner la vente de la maison de ses parents et que son père n'avait pas, à cause de sa consommation d'alcool, les capacités mentales pour prendre de telles décisions. Elle aurait également reproché à la SOCIETE1.) d'avoir profité de l'état de faiblesse de son père et de l'état de stress de sa mère pour forcer la vente de leur maison d'habitation.

Compte tenu de la mauvaise foi indubitable de la SOCIETE1.) et de ses manœuvres trompeuses pratiquées à l'égard des consorts GROUPE1.), ces derniers font valoir que les contrats conclus en date du 31 mai 2021 sont à déclarer nuls et la demande en paiement de la SOCIETE1.) dirigée à leur encontre serait ainsi irrecevable, sinon non fondée.

En droit, les consorts GROUPE1.) concluent, à titre principal, à la nullité des contrats conclus le 31 mai 2021 entre eux et la SOCIETE1.), à savoir le contrat de mandat exclusif et le compromis de vente, en raison de l'exercice d'une activité illégale par la SOCIETE1.), sinon pour vice de consentement.

Les consorts GROUPE1.) font valoir que la SOCIETE1.) a exercé son activité en violation des articles 1er et 28(5) de la loi modifiée du
2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales (désignée ci-après la « Loi modifiée du 2 septembre 2011 » ou la « Loi modifiée du 2 septembre 2011 sur l'autorisation d'établissement »).

En l'espèce, la SOCIETE1.) aurait modifié depuis 2020 deux fois son siège social sans avoir notifié dans les délais légaux le transfert du siège social au ministre ayant dans ses attributions les autorisations d'établissement. Au moment de la conclusion des contrats entre les consorts GROUPE1.) et la SOCIETE1.), en l'occurrence le 31 mai 2021, l'autorisation d'établissement de cette dernière n'aurait donc plus été valable, sinon exploitée en violation de la Loi modifiée du 2 septembre 2011, autrement dit la SOCIETE1.) aurait exercé ses activités en illégalité.

Les consorts GROUPE1.), en citant un arrêt de la Cour d'appel du 16 décembre 2015 (n° 40444 du rôle), demandent partant le rejet de la demande en paiement adverse aux motifs que les contrats sur lesquels ladite demande est basée sont à déclarer nuls.

En outre, les deux contrats conclus le 31 mai 2021, à savoir le contrat de mandat exclusif et le compromis de vente, entre les consorts GROUPE1.) et la SOCIETE1.) seraient à déclarer nuls pour erreur sur la substance, sinon pour dol.

En l'espèce, l'erreur dans le chef des consorts GROUPE1.) et le dol dans le chef de la SOCIETE1.) seraient établis.

Les consorts GROUPE1.) soulignent qu'ils sont à considérer comme des consommateurs non avertis, n'ayant que des compétences limitées en droit et en langage juridique. Cependant, la SOCIETE1.) serait à qualifier de professionnel de l'immobilier.

Par son attitude insistante et hâtive à l'égard des consorts GROUPE1.), la SOCIETE1.) leur aurait fait signer un mandat de représentation et un compromis de vente alors qu'ils auraient pensé ne s'engager que pour le mandat de représentation. Ils n'auraient pas pu savoir qu'ils auraient signé le 31 mai 2021 un contrat les engageant dans une vente immobilière, car ils auraient ignoré que la SOCIETE1.) aurait déjà trouvé le 31 mai 2021 un acquéreur pour leur maison d'habitation.

Il serait évident qu'en faisant signer les consorts GROUPE1.) en même temps un contrat de mandat exclusif et un compromis de vente et en ayant exercé une pression psychologique sur eux pour recevoir

leurs signatures, la SOCIETE1.) aurait pratiqué, en l'espèce, des manœuvres dont l'unique but aurait été de les induire en erreur, alors qu'ils auraient pensé ne s'engager que pour le mandat de représentation.

Dans l'hypothèse où le Tribunal ne retient pas l'erreur dans le chef des consorts GROUPE1.), telle que provoquée par la SOCIETE1.), pour annuler les deux contrats litigieux, le Tribunal devrait retenir le dol dans le chef de la SOCIETE1.). Cette dernière aurait intentionnellement trompé les consorts GROUPE1.) pour leur faire signer un nouveau contrat de mandat exclusif avec elle, malgré la connaissance de l'existence d'un mandat exclusif déjà accordé à la SOCIETE2.). Après avoir eu connaissance que les consorts GROUPE1.) envisageraient de vendre leur maison, la SOCIETE1.) se serait imposée afin de signer un nouveau contrat de mandat exclusif avec elle tout en sachant qu'une autre agence immobilière aurait déjà été mandatée par les consorts GROUPE1.) en vue de la vente de leur maison.

À titre subsidiaire, les consorts GROUPE1.) font valoir que la SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité délictuelle en n'ayant pas respecté son obligation précontractuelle d'information et de conseil.

Ils réitèrent que la SOCIETE1.) a eu parfaitement connaissance du fait que les consorts GROUPE1.) avaient déjà conclu un contrat de mandat exclusif avec une autre agence immobilière et qu'ils avaient déjà signé un compromis de vente avec un potentiel acquéreur.

Il aurait ainsi appartenu à la SOCIETE1.) d'alerter les consorts GROUPE1.), qui seraient à qualifier de consommateurs non avertis, des risques qu'ils encouraient à souscrire un nouveau mandat de vente alors qu'ils seraient déjà liés par un autre mandat.

À titre plus subsidiaire, les consorts GROUPE1.) font valoir que la SOCIETE1.), en tant que professionnel de l'immobilier, n'a pas respecté ses obligations professionnelles conformément au Code de déontologie de la Chambre immobilière du 16 mai 2019.

Eu égard au fait que la SOCIETE1.) a violé différentes obligations professionnelles prévues par ledit code de déontologie, en ayant pratiqué des manœuvres dolosives à l'égard des consorts GROUPE1.), la SOCIETE1.) ne devrait plus être autorisée à exercer l'activité d'agent immobilier.

Les consorts GROUPE1.) demandent au Tribunal de céans de communiquer son jugement à prononcer dans la présente affaire au ministre ayant dans ses attributions les autorisations d'établissement pour que ce dernier puisse réévaluer l'honorabilité professionnelle de la SOCIETE1.) conformément à l'article 6 de la Loi modifiée du 2 septembre 2011 sur l'autorisation d'établissement.

À titre encore plus subsidiaire, les consorts GROUPE1.) font valoir que la SOCIETE1.) ne leur a pas fourni un certificat d'accord bancaire de l'acquéreuse de leur maison, en l'occurrence de PERSONNE3.), au plus tard trente jours après la signature du compromis de vente du 31 mai 2021, ledit compromis de vente n'a pas pu entrer en vigueur.

Dans ses conclusions de synthèse du 3 février 2025, la **SOCIETE1.)** conteste les développements adverses et notamment les reproches formulés par les consorts GROUPE1.) à son encontre.

Elle souligne que son représentant n'a pas exercé une quelconque pression sur eux afin qu'ils signent les documents contractuels litigieux avec elle en vue de la vente de leur maison. Elle souligne que ce sont bien les consorts GROUPE1.) qui ont volontairement voulu conclure lesdits contrats avec elle afin de vendre le plus rapidement possible leur maison.

Par conséquent, tous les moyens de nullité du contrat de mandat exclusif et du compromis de vente litigieux, tels que soulevés par les consorts GROUPE1.), seraient à rejeter pour être non fondés.

La SOCIETE1.) réitère que le défaut de vente à l'issue du compromis de vente conclu entre parties en date du 31 mai 2021 est imputable aux consorts GROUPE1.).

Il y aurait partant lieu de condamner les consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 17.550 euros à titre de la clause pénale prévue à l'article 7 dudit compromis de vente.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Le Tribunal relève d'emblée que conformément aux articles 55 et 58 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à fonder leurs prétentions et il leur incombe, conformément à la loi, d'apporter la preuve des faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

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.* »

Il incombe partant à chaque partie de verser aux débats les éléments probatoires propres à étayer ses prétentions, respectivement les faits qui appuient ses moyens de défense et le Tribunal apprécie ainsi les prétentions des parties et les faits d'espèce au vu des pièces régulièrement produites et soumises à sa libre conviction.

En l'espèce, à l'examen des développements reproduits par les consorts GROUPE1.), le Tribunal de céans note que ces derniers se basent essentiellement sur l'attestation testimoniale de leur fille, PERSONNE5.), telle que versée en cause.

La SOCIETE1.) conteste la sincérité de ladite attestation testimoniale, qui n'aurait été produite qu'à un stade très avancé de l'instance par les consorts GROUPE1.), et la qualifie d'attestation de complaisance, sans toutefois demander son rejet.

Eu égard au fait que les consorts GROUPE1.) basent leurs moyens quasi exclusivement sur l'attestation testimoniale rédigée par leur fille, le Tribunal actuellement saisi statue, tout d'abord, sur l'admissibilité de ladite attestation testimoniale dans le cadre de la présente instance.

S'agissant de l'admissibilité de la fille des parties défenderesses en tant que témoin, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes frappées d'une incapacité de témoigner. La capacité d'être entendu comme témoin est donc la règle et l'incapacité l'exception. La disposition précitée, introduite par le règlement grand-ducal du 22 août 1985, se caractérise par l'idée d'élargir le plus possible le cercle des personnes capables de témoigner. Cette disposition marque une nette rupture avec les règles antérieures qui organisaient la notion de reproche à témoin, par laquelle un certain nombre de personnes pouvaient être écartées du témoignage sur base de la suspicion qui pouvait peser sur leur sincérité ou leur impartialité en raison des relations familiales ou personnelles particulières qu'elles entretenaient avec l'une ou l'autre des parties au litige, ou de l'intérêt, moral ou matériel, qu'elles pouvaient avoir à l'issue du litige (*cf*. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 31 mai 2024, TAL-2021-08237).

Par voie de conséquence, l'attestation testimoniale de PERSONNE5.), fille des parties défenderesses, est admissible en principe.

Quant aux formalités de l'attestation testimoniale, il y a lieu de relever que l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

« *L'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.*

Elle mentionne les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles.

Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

L'attestation peut également être reçue en brevet par un notaire. »

En l'espèce, force est de constater que l'attestation de PERSONNE5.) remplit le formalisme prévu par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a partant lieu de déclarer admissible l'attestation testimoniale de PERSONNE5.), telle que versée par les consorts GROUPE1.).

Quant au moyen de nullité des documents contractuels tiré de l'abus de faiblesse

Les consorts GROUPE1.) reprochent à la SOCIETE1.) d'avoir commis un abus de faiblesse en les faisant signer le 29 mai 2021, respectivement le 31 mai 2021, un contrat de mandat exclusif et un compromis de vente dans le cadre de la vente de leur maison d'habitation.

Ils soutiennent qu'en 2021, ils ont souffert de leur divorce et de ses conséquences, et que la SOCIETE1.) a abusé de l'état psychologique et de l'état d'ébriété d'PERSONNE2.) et de l'état de stress de PERSONNE1.), créé par le fait que son-époux avait déjà signé le contrat de mandat et le compromis deux jours plus tôt.

Ils s'appuient sur l'attestation testimoniale de leur fille pour corroborer leurs reproches à l'égard de la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) conteste les reproches adverses et souligne que c'étaient bien les consorts GROUPE1.) qui ont voulu signer volontairement les documents contractuels avec elle pour vendre leur maison.

Le Tribunal note que l'abus de faiblesse est défini comme étant une « *exploitation de l'état d'ignorance, de vulnérabilité ou de sujétion psychologique ou physique d'une personne pour l'amener à prendre des engagements dont elle est incapable d'apprécier la portée* » (*cf*. Lexique des termes juridiques, Dalloz, 15ème édition, page 4).

En l'espèce, le Tribunal relève que les consorts GROUPE1.) ne versent que l'attestation testimoniale de leur fille, PERSONNE5.), pour étayer leurs affirmations.

À l'examen de ladite attestation testimoniale, le Tribunal constate de manière générale - ce constat valant également pour les autres moyens de défense soulevés par les consorts GROUPE1.) et basés sur l'attestation testimoniale de leur fille – que les déclarations reproduites par PERSONNE5.) constituent un exposé chronologique du déroulement des faits, tel que lui raconté par ses parents. À part ses appels téléphoniques menés directement avec la SOCIETE1.), l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) n'expose pas des faits, voire des événements, dont elle était témoin oculaire.

En d'autres termes, son attestation se limite à reprendre la version des faits telle qu'elle lui a été communiquée par ses parents.

Certes, PERSONNE5.) y développe que ses parents ont vécu une période difficile après leur divorce provoquant la vente de leur maison d'habitation située à ADRESSE4.) et qu'au moment de la conclusion des contrats avec la SOCIETE1.), son père a eu une forte consommation d'alcool à cause de son état psychologique et que toute la situation a développé un état de stress chez sa mère.

Toutefois, force est de constater que ses développements relatifs à l'état psychologique et de stress de ses parents ne sont pas établis par d'autres éléments probatoires, tels que des attestations médicales dressées par des médecins traitants ou des attestations dressées par un psychologue.

Il y a partant lieu de retenir que l'attestation testimoniale de la fille des consorts GROUPE1.) ne rapporte rien de pertinent quant aux faits d'espèce.

À défaut d'autres éléments, le Tribunal actuellement saisi n'est pas en mesure de vérifier la réalité et l'envergure de l'état de vulnérabilité des consorts GROUPE1.) duquel la SOCIETE1.) aurait consciemment profité afin de leur faire signer le contrat de mandat et le compromis de vente litigieux en date du 28 mai 2021, respectivement du 31 mai 2021.

Il y a partant lieu de retenir que l'existence d'un abus de faiblesse imputable à la SOCIETE1.) à l'encontre des consorts GROUPE1.) n'est pas établie de manière suffisante en l'espèce.

Dans ce contexte et afin d'être complet, le Tribunal tient encore à rappeler que l'abus de faiblesse constitue une infraction pénale suivant l'article 493 du Code pénal.

En l'espèce, il ne ressort ni des développements des consorts GROUPE1.), ni de leurs pièces versées en cause que ces deniers ont déposé une plainte pénale à l'encontre de la SOCIETE1.) pour abus de faiblesse.

Au vu de ce qui précède, la demande des consorts GROUPE1.) en nullité du contrat de mandat exclusif et du compromis de vente conclus avec la SOCIETE1.) fondée sur l'existence d'un abus de faiblesse est à rejeter.

<u>Quant au moyen de nullité des documents contractuels tiré des vices du consentement</u>

Les consorts GROUPE1.) soulèvent la nullité du contrat de mandat exclusif et du compromis de vente, conclus avec la SOCIETE1.), pour erreur, sinon pour dol.

Conformément à l'article 1109 du Code civil, il n'y a point de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol.

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser d'abord le dol et ensuite, le cas échéant, l'erreur.

- Quant au dol

Les consorts GROUPE1.) font valoir que la SOCIETE1.) a pratiqué des manœuvres dolosives à leur égard en semant la confusion auprès d'eux entre la conclusion du contrat de mandat exclusif et la conclusion du compromis de vente qui a suivi immédiatement. Il serait incompréhensible comment la SOCIETE1.) aurait pu trouver un acquéreur si rapidement après la conclusion du contrat de mandat exclusif.

Les consorts GROUPE1.) font encore valoir que la SOCIETE1.) a eu parfaitement connaissance du contrat de mandat déjà conclu avec la SOCIETE2.) ainsi que du compromis de vente déjà conclu avec un acquéreur, compte tenu du fait que la SOCIETE1.) leur a fait comprendre que ces documents seraient caducs après les avoir examinés.

Tout en sachant que les consorts GROUPE1.) auraient déjà été valablement liés à une autre agence immobilière pour la vente de leur maison, la SOCIETE1.) leur aurait fait croire que les contrats conclus avec cette agence immobilière seraient nuls et ils auraient ainsi la possibilité, voire le droit de conclure un contrat de mandat exclusif avec la SOCIETE1.).

Il y aurait partant lieu de retenir une réticence dolosive dans le chef de la SOCIETE1.), alors que cette dernière aurait clairement eu une volonté intentionnelle de tromper les consorts GROUPE1.).

La SOCIETE1.) conteste toute réticence dolosive dans son chef ainsi que les développements adverses y relatifs, en soulignant qu'elle aurait ignoré l'existence d'un mandat exclusif déjà existant avec une autre agence immobilière.

Le Tribunal de céans rappelle que suivant l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Le dol ne se présume pas et doit être prouvé.

Imparfaitement défini par l'article 1116 du Code civil, le dol dans la formation du contrat désigne toutes les tromperies par lesquelles un contractant provoque chez son partenaire une erreur qui le détermine à contracter. Celui qui en est victime ne s'est pas trompé, on l'a trompé. Agissant sur le consentement au moyen de l'erreur qu'il engendre, le dol n'est pas, à proprement parler un vice du consentement, mais la cause d'un tel vice (*cf*. F. TERRÉ, P. SIMLER, Y. LEQUETTE, Droit Civil, Les obligations, Précis Dalloz, 8ème édition, sous le n° 228).

On entend par manœuvres visées par l'article 1116 du Code civil, toutes les machinations, toutes les mises en scène, tous les artifices qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter, la jurisprudence y assimilant le mensonge. Il en va ainsi non seulement lorsque le mensonge prend une forme écrite, l'insertion d'indications que l'on sait erronées dans les documents produits en vue de la conclusion du contrat pouvant être considérée comme une manœuvre, mais encore lorsqu'il s'appuie sur aucun artifice extérieur. La simple allégation mensongère peut être constitutive d'un dol.

Il convient de rappeler qu'il faut que l'erreur provoquée par le dol ait revêtu un caractère déterminant. Sans cette erreur, la victime de celle-ci n'aurait pas contracté.

À ce dol dit principal, on oppose traditionnellement le dol dit incident, c'est-à-dire celui sans lequel la partie qui en est victime aurait néanmoins accepté de contracter, mais à des conditions différentes, par exemple à un prix plus avantageux. Selon la doctrine classique, le dol incident permettrait à celui qui s'en prévaut d'obtenir non la nullité du contrat, mais des dommages et intérêts, c'est-à-dire en fait une diminution du prix convenu.

La jurisprudence majoritaire s'en tient à l'analyse traditionnelle. Prenant appui sur la notion de dol incident, elle décide que le dol qui a conduit l'une des parties à contracter à des conditions moins favorables justifie non l'annulation du contrat, mais l'octroi de dommages et intérêts.

Le caractère déterminant du dol implique une tromperie antérieure ou concomitante à la formation du contrat et doit être apprécié *in concreto*. On recherchera si, compte tenu de son âge, de son instruction, de son intelligence, de sa compétence professionnelle, la victime du dol a été effectivement trompée (*cf*. *op.cit.* n° 238).

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

En l'espèce, le Tribunal actuellement saisi relève que les parties litigantes exposent des versions de faits différentes quant aux circonstances de la conclusion du contrat de mandat exclusif conclu entre elles et du compromis de vente conclu entre les consorts GROUPE1.) et une potentielle acquéreuse de leur maison d'habitation.

Le Tribunal relève encore qu'à part l'attestation testimoniale dressée par leur fille, les consorts GROUPE1.), ayant la charge de la preuve de l'existence des manœuvres dolosives commises par la

SOCIETE1.), n'apportent pas d'autres éléments probants permettant de corroborer leurs développements.

Force est donc de constater que les consorts GROUPE1.) n'établissent notamment pas que la SOCIETE1.) ait eu connaissance de l'existence d'un premier mandat déjà accordé à une autre agence immobilière.

Par voie de conséquence, le Tribunal n'est pas en mesure de vérifier le bien-fondé des reproches formulés par les consorts GROUPE1.) à l'encontre de la SOCIETE1.).

Il y a partant lieu de retenir qu'en l'espèce, les manœuvres dolosives alléguées ayant conduit les consorts GROUPE1.) à signer les documents contractuels litigieux avec la SOCIETE1.) ne sont partant pas établies.

Le moyen de nullité tiré du dol est partant à rejeter pour être non fondé.

- Quant à l'erreur

Les consorts GROUPE1.) concluent encore à la nullité des documents contractuels avec la SOCIETE1.) pour cause d'erreur sur la substance.

Ils font valoir qu'ils sont des consommateurs non avertis ayant des compétences limitées en matière de langage juridique et en ventes immobilières et que la SOCIETE1.), étant un professionnel de l'immobilier amplement familier des contrats en la matière, les a conduits en erreur.

Ils reprochent à la SOCIETE1.) de leur avoir soumis le mandat de vente et le compromis de vente litigieux à leur signature en même temps après avoir exercé une pression psychologique sur eux pour recevoir leurs signatures sur lesdits documents contractuels.

Ils soutiennent avoir été persuadés qu'ils ne s'engageaient que pour le mandat qui permettait à la SOCIETE1.) de chercher un potentiel acquéreur de leur maison ; à aucun moment, ils n'auraient su qu'ils auraient signé un contrat qui les auraient engagés dans une vente de leur maison.

Il serait évident que la SOCIETE1.) a volontairement créé une confusion quant aux engagements contractuels des consorts GROUPE1.).

La SOCIETE1.) conteste également ces développements adverses en faisant valoir qu'à aucun moment, elle n'a eu l'intention d'induire en erreur les consorts GROUPE1.). Elle souligne que les consorts GROUPE1.) ont volontairement signé le contrat de mandat et le compromis de vente et que PERSONNE1.) est même venue à l'agence pour signer les documents contractuels litigieux.

La SOCIETE1.) soutient que la signature du mandat exclusif de vente et du compromis de vente le même jour ne démontre aucune mauvaise foi dans son chef. En l'espèce, cela aurait été possible parce qu'une de ses clientes, en l'occurrence PERSONNE3.), aurait été à la recherche d'un bien immobilier comme celui mis en vente par les consorts GROUPE1.).

Elle soutient encore que les consorts GROUPE1.) ont parfaitement compris qu'ils signent un compromis de vente après avoir signé le contrat de mandat exclusif avec la SOCIETE1.).

Quant au moyen relatif à l'erreur, le Tribunal de céans rappelle que suivant l'article 1109 du Code civil, il n'y a pas de consentement valable si le consentement n'a été donné que par erreur.

Le Tribunal relève que l'article 1110 du Code civil dispose que « *l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet. Elle n'est point une cause de nullité, lorsqu'elle ne tombe que sur la personne avec laquelle on a l'intention de contracter, à moins que la considération de cette personne ne soit la cause principale de la convention* ».

Par « *substance* », il faut entendre toute qualité dont la considération a été la cause déterminante de l'engagement (*cf*. Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1er mars 1966, Pasicrisie 20, p. 142).

Comme pour le dol, la preuve de l'erreur est à la charge de la partie qui prétend que son consentement a été vicié.

L'erreur étant un fait juridique, sa preuve est possible par tous moyens, notamment par présomptions. Ce sont les circonstances, l'âge, la profession, la situation sociale, la compétence, le prix qui rendent plus ou moins vraisemblable l'erreur alléguée par le demandeur en nullité.

L'objet de la preuve est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration, du reste, est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité.

La victime de l'erreur doit ensuite prouver que l'erreur avait un objet tel que la nullité soit encourue et que son cocontractant savait que cet élément était déterminant pour elle.

Spécialement, il lui appartient d'établir que la méprise a porté sur une qualité substantielle de la chose. Le demandeur doit enfin établir que son erreur a eu un caractère déterminant. Ce troisième élément se confond le plus souvent avec le précédent (*cf*. JurisClasseur Code civil, Art.1110, n° 80, 81 et 82; Cour d'appel,
16 décembre 2015, Pasicrisie 37, p. 835).

Il convient d'ajouter à titre surabondant que l'erreur sur une qualité substantielle de la chose n'est une cause de nullité du contrat que si cette erreur n'était pas facilement décelable. Si le contractant a, au contraire, disposé des moyens et du temps nécessaire pour déceler l'erreur, mais que par sa légèreté ou négligence il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'une personne normalement raisonnable et avisée ne serait pas exposée à la commettre. L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui l'a commise conserve les risques et s'oppose à l'annulation du contrat (*cf*. Cour d'appel, 16 juin 1970, Pas. 21, p. 362).

Dès lors, à supposer l'erreur commise par la SOCIETE1.) établie, se poserait encore la question de son caractère excusable.

Le Tribunal actuellement saisi rappelle qu'il est confronté à deux versions de faits opposées, et comme pour les reproches allégués par les consorts GROUPE1.) contre la SOCIETE1.) concernant le dol, le Tribunal se voit également dans l'impossibilité de vérifier le bien-fondé des reproches formulés par les consorts GROUPE1.) à l'encontre de la SOCIETE1.) concernant la prétendue erreur commise par cette dernière.

En l'espèce, il ne ressort pas des pièces auxquelles le Tribunal peut avoir égard que la SOCIETE1.) a pratiqué des manœuvres afin d'induire sciemment en erreur les consorts GROUPE1.) lors de la formation des contrats litigieux.

Bien au contraire, il résulte même de l'attestation testimoniale de la fille des consorts GROUPE1.), telle que versée en cause, qu'il s'avère que son père, en l'occurrence PERSONNE2.), lui a indiqué qu'il « *est content, car il a vendu la maison à une agence* [en l'occurrence la SOCIETE1.)] *où le vendeur parle portugais* » et que cette agence a une acheteuse qui est disposée à payer 5.000 euros en plus (*cf*. pièce n° 9 de Maître Pierre REUTER).

Il y a donc lieu d'admettre qu'au moins PERSONNE2.) a eu connaissance qu'il a signé, à côté du contrat de mandat exclusif, un compromis de vente par lequel leur maison sera vendue à une acquéreuse pour un prix de vente légèrement plus élevé.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que l'existence d'un vice de consentement tiré d'une erreur sur la substance n'est pas établie en l'espèce.

Partant, le moyen de nullité tiré de l'erreur est également à rejeter pour être non fondé.

Quant au moyen de nullité des documents contractuels tiré du défaut d'une autorisation d'établissement valable

Les consorts GROUPE1.) soulèvent encore un moyen de nullité des contrats conclus avec la SOCIETE1.) en soutenant que cette dernière n'a pas eu une autorisation d'établissement valable au moment de la conclusion desdits contrats.

Leur moyen de nullité est basé sur la Loi modifiée du 2 septembre 2011 sur l'autorisation d'établissement.

Plus précisément, la SOCIETE1.) n'aurait pas notifié dans les délais légaux les deux transferts de son siège social au ministre ayant dans ses attributions les autorisations d'établissement, ce qui aurait pour conséquence que la SOCIETE1.) exerçait une activité illégale et que les contrats conclus par elle seraient ainsi nuls.

Les consorts GROUPE1.) invoquent encore un arrêt de la Cour d'appel en vertu duquel des contrats ont été annulés au motif que le prestataire ne disposait pas d'autorisation tendant à exercer l'activité de domiciliataire réglementé conformément à la loi modifiée du 31 mai 1999 relative à l'activité de domiciliation.

De son côté, la SOCIETE1.) admet certes qu'elle a omis de mettre à jour l'adresse de son siège social, telle que renseignée sur son autorisation d'établissement, mais soutient que cette omission n'a pas d'impact sur la légalité de son activité commerciale. Malgré cette omission, elle disposerait toujours une autorisation d'établissement valable pour l'exercice de la profession d'agent immobilier.

Ils soulignent encore que l'arrêt cité par les consorts GROUPE1.) n'est pas à prendre en considération, parce qu'en l'espèce, les dispositions de la loi modifiée du 31 mai 1999 relative à l'activité de domiciliation sont inopérantes.

Le Tribunal relève qu'il ressort des pièces versées en cause par les consorts GROUPE1.) que la SOCIETE1.) n'a pas mis à jour l'adresse de son siège social sur son autorisation d'établissement après avoir modifié à deux reprises son siège social. Le Tribunal relève encore que la SOCIETE1.) admet même dans ses conclusions qu'elle a omis de procéder à ladite mise à jour après avoir transféré son siège social.

Il y a lieu de noter que l'article 1er de la Loi modifiée du 2 septembre 2011 sur l'autorisation d'établissement dispose ce qui suit : « *Nul ne peut, dans un but de lucre exercer de manière habituelle, à titre principal ou accessoire, une activité indépendante dans le domaine du commerce, de l'artisanat, de l'industrie ou des professions libérales visées par la loi sans être titulaire d'une autorisation d'établissement* ».

Aux termes de l'article 28(5) de ladite loi, le changement du lieu de l'exploitation fixe de l'entreprise doit être notifié dans un délai d'un mois au ministre ayant dans ses attributions les autorisations

d'établissement.

À l'examen de la Loi modifiée du 2 septembre 2011 sur l'autorisation d'établissement, le Tribunal note que l'article 28(6) de la loi précitée prévoit explicitement cinq cas dans lesquels l'autorisation d'établissement perd sa validité, à savoir :

« *1° cessation volontaire de l'activité pendant plus de deux ans ;*
2° mise en liquidation judiciaire ;
3° jugement déclaratif de faillite. L'autorisation conserve ou reprend sa validité au cas où et aussi longtemps que la poursuite de l'activité est autorisée par un jugement ;
4° défaut de déclaration du changement de la résidence habituelle du dirigeant dans le délai d'un mois ;
5° défaut de transmission des documents prévus à l'article 28, paragraphe 5, point 3°, dans le délai d'un mois. ».

Il y a lieu de relever que le défaut de déclaration du changement du siège social de l'entreprise bénéficiant de l'autorisation d'établissement n'est pas expressément mentionné comme cas de perte de validité de ladite autorisation, mais seul le défaut de déclaration du changement de la résidence habituelle du dirigeant de l'entreprise (*cf*. point 4° ci-dessus).

Autrement dit, l'omission par la société, bénéficiant de l'autorisation d'établissement, de déclarer le changement de son siège social au ministre ayant dans ses attributions les autorisations d'établissement, n'a aucune influence sur la validité de son autorisation d'établissement.

Il y a partant lieu de retenir que la SOCIETE1.), malgré le fait de ne pas avoir déclaré la modification de son siège social au ministre compétent, a eu une autorisation d'établissement valable au jour de la conclusion des contrats litigieux avec les consorts GROUPE1.).

Par conséquent, lesdits contrats n'encourent pas la nullité sur le fondement de la Loi modifiée du 2 septembre 2011 sur l'autorisation d'établissement.

Conclusion :

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent et compte tenu du fait que tous les moyens de nullités des documents contractuels litigieux soulevés par les consorts GROUPE1.) ont été rejetés pour être non fondés, il y a partant lieu de retenir que le contrat de mandat exclusif ainsi que le compromis de vente conclus entre les parties litigantes ont été valablement conclus en l'espèce.

Il y a encore lieu de retenir qu'au vu de ce qui précède, l'engagement de la responsabilité délictuelle de la SOCIETE1.) pour non-respect de son obligation précontractuelle de conseil et d'information n'est pas

suffisamment établi par les consorts GROUPE1.). Ledit moyen est également à rejeter pour être non fondé.

Quant à la demande en paiement de la SOCIETE1.)

En application de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites et doivent être exécutées de bonne foi.

Il y a lieu de rappeler que par ses dernières conclusions de synthèse du 3 février 2025, la SOCIETE1.) réclame le paiement de la clause pénale prévue à l'article 7 du compromis de vente qu'elle a signé le 31 mai 2021 avec les consorts GROUPE1.) en vertu duquel ces derniers ont vendu leur maison, située à ADRESSE4.), pour un montant de 500.000 euros.

Elle fait valoir qu'en vertu de ladite clause pénale, elle aurait droit à 3% du prix de vente, augmenté de la TVA en vigueur, soit au montant total de (15.000 + 2.550 à titre de TVA =) 17.550 euros.

Il y a encore lieu de rappeler que le Tribunal a accordé aux consorts GROUPE1.) plusieurs délais pour pouvoir répliquer aux dernières conclusions de synthèse de la SOCIETE1.), mais finalement par courriel du 30 mai 2025, le mandataire des consorts GROUPE1.) a informé le Tribunal que ses mandants n'avaient plus l'intention d'y répliquer et souhaitaient que l'instruction soit clôturée.

Eu égard au fait que le Tribunal de céans a rejeté, ci-avant, l'ensemble des moyens de nullité soulevés par les consorts GROUPE1.), il y a lieu de retenir que les consorts GROUPE1.) et la SOCIETE1.) ont valablement conclu le compromis de vente du 31 mai 2021, de sorte que ses stipulations contractuelles tiennent lieu de loi entre parties en application de l'article 1134 du Code civil.

L'article 7, alinéa 2 dudit compromis stipule ce qui suit : « *Si l'une des Parties refuse néanmoins de réitérer la vente par-devant Notaire, elle s'engage à verser à l'autre partie, une indemnité forfaitaire d'un montant de 10% du prix de vente total, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence immobilière SOCIETE1.), afin d'indemniser son préjudice, sauf à la partie qui souhaite forcer la vente de solliciter la juridiction compétente d'un jugement valant vente.* ».

Aux termes de l'article 1226 du Code civil, la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution.

La jurisprudence définit la clause pénale comme une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts redus indépendamment de la question de la consistance, voire de l'existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties (*cf*. Cour d'appel, 29 octobre 1997, numéro 17996 du rôle). La clause pénale a pour effet de dispenser le créancier en cas d'inexécution,

d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage (*cf*. Cour d'appel 25 février 1999, numéro 21103 du rôle, Cour de cassation, 26 juin 1997, numéro 47/97).

En cas de fixation conventionnelle d'une indemnité, celle-ci ne doit pas correspondre au préjudice réellement subi. Son but est précisément de fixer forfaitairement le montant du dommage, en vue d'éviter toute discussion ultérieure en cas de manquement du débiteur.

Il est de principe que la clause pénale stipulée dans une convention légalement formée fait la loi des parties et s'impose au juge, conformément à l'article 1134 du Code civil.

À l'examen des pièces versées en cause, et notamment de l'attestation testimoniale de la fille des consorts GROUPE1.), telle que versée en cause par ces derniers, il en ressort de manière claire et non équivoque que les consorts GROUPE1.) ont, malgré quelques contestations, versé l'indemnité forfaitaire de 10% du prix de vente convenu, en l'occurrence un montant de 50.000 euros, à PERSONNE3.) en application de l'article 7 du compromis de vente du 31 mai 2021.

Il y a lieu d'en déduire que les consorts GROUPE1.) ont accepté que la vente de leur maison, issue du compromis de vente du 31 mai 2021conclu avec PERSONNE3.), en sa qualité d'acquéreuse, et la SOCIETE1.), en sa qualité d'agence immobilière, ne se réalise finalement pas du fait que consorts GROUPE1.) ont été déjà liés à un premier compromis de vente conclu avec un autre acquéreur.

Il est constant en cause que les consorts GROUPE1.) ont vendu leur maison à l'acquéreur, avec lequel ils ont conclu le premier compromis de vente, tel que cela ressort de l'acte de vente notarié du 22 juin 2021 (pièce n° 7 de Maître Pierre REUTER).

Le Tribunal relève, à l'examen des développements des parties et de leurs pièces soumises à son appréciation, que les consorts GROUPE1.) n'ont pas entamé une procédure judiciaire à l'encontre de PERSONNE3.), avec qui ils ont conclu le second compromis de vente, afin de se voir restituer le montant de 50.000 euros qu'ils lui ont dû payer à titre de la clause de pénale prévue par ledit compromis de vente.

Il y a partant lieu de retenir qu'en application des articles 1134 et 1226 du Code civil, la SOCIETE1.) a également droit, comme PERSONNE3.), au paiement de la clause pénale prévue par le compromis de vente conclu le 31 mai 2021 entre parties.

Au vu de ce qui précède, il s'ensuit que la demande de la SOCIETE1.) en paiement de la clause pénale est à déclarer fondée à hauteur du montant réclamé de 17.550 euros TTC.

Pour rappel, la SOCIETE1.) demande à voir condamner les consorts GROUPE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour moitié, au paiement de la clause pénale.

En cas de pluralité de débiteurs, c'est l'obligation conjointe qui constitue le type d'obligation de droit commun. Les obligations indivisibles et les obligations solidaires ne constituent que des formes exceptionnelles qui, en tant que telles, ne peuvent résulter que de la loi ou de la volonté des parties (*cf*. H. DE PAGE, Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 et ss.).

Aux termes de l'article 1202, alinéa 1er du Code civil, la solidarité ne se présume pas et doit être expressément stipulée.

À défaut de solidarité stipulée au compromis de vente du 31 mai 2021 et faute pour la SOCIETE1.) d'établir dans quelle mesure les consorts GROUPE1.) seraient à condamner solidairement, sinon *in solidum* au paiement de la clause pénale, partant du montant de 17.550 euros, il y a lieu de les y condamner conjointement, avec les intérêts au taux légal à compter du 27 août 2021, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Quant à la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.) en allocation d'un montant de 10.000 euros à titre de dommage moral

Les consorts GROUPE1.) sollicitent l'allocation d'un montant de 10.000 euros à titre de dommage moral en raison des ennuis et tracas causés par la malhonnêteté de la SOCIETE1.).

Ils précisent qu'ils vivent dans l'anxiété d'avoir à payer un montant exorbitant injustement réclamé.

Le Tribunal rappelle que les consorts GROUPE1.) n'ont versé que l'attestation testimoniale de leur fille pour faire exposer la prétendue situation de stress sous laquelle ils vivent depuis la conclusion des documents contractuels litigieux avec la SOCIETE1.) sans toutefois verser des éléments probants corroborant les déclarations faites par leur fille.

Le même constat vaut pour la prétendue malhonnêteté dans le chef de la SOCIETE1.).

Le Tribunal relève ainsi qu'en l'espèce, le préjudice moral allégué dans le chef des consorts GROUPE1.) n'est établi à suffisance.

Il y a partant lieu de débouter les consorts GROUPE1.) de leur demande en réparation du préjudice moral pour être non fondée.

Quant aux demandes accessoires

- Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat

La SOCIETE1.) sollicite la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 5.000 euros sur base de l'article 1382 du Code civil.

Les consorts GROUPE1.) concluent au rejet de ladite demande et demandent, à titre reconventionnel, la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer les frais et honoraires d'avocat exposés à concurrence de 10.000 euros.

Quant au bien-fondé de ces demandes, le Tribunal note qu'aux termes de l'article 1382 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (*cf*. Cour de cassation, 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que la partie sollicitant le remboursement des honoraires d'avocat doit établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, ni la SOCIETE1.), ni les consorts GROUPE1.) n'établissent en quoi la partie adverse aurait été fautive à se défendre contre ses, respectivement leurs prétentions.

Par voie de conséquence, tant la SOCIETE1.) que les consorts GROUPE1.) sont à débouter de leurs demandes respectives en remboursement des honoraires d'avocat pour être non fondées.

- Indemnité de procédure

La SOCIETE1.) entend voir condamner les consorts GROUPE1.) à une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.
Les consorts GROUPE1.), de leur côté, demandent au Tribunal à voir condamner la SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 10.000 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 de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de la SOCIETE1.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Les consorts GROUPE1.), succombant à l'instance, sont cependant à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

- 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, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Emmanuel HUMMEL, qui la demande, 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 les demandes respectives de la SOCIETE1.) ainsi que de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en la forme,

rejette l'ensemble des moyens de nullité du contrat de mandat exclusif et du compromis de vente, tous les deux conclus le 31 mai 2021, tels que soulevés par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

déclare fondée la demande de la SOCIETE1.) en paiement à concurrence du montant de 17.550 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 27 août 2021, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 17.550 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 27 août 2021, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) en réparation de leur préjudice moral,

partant, en déboute,

déclare non fondées les demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

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

partant, en déboute,

déclare fondée à concurrence de 1.500 euros la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Emmanuel HUMMEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.