

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00162 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt décembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-07768 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, 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 sa gérante unique Madame PERSONNE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 28 septembre 2023,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Sabrina HAJEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1.) PERSONNE2.), femme de charge, demeurant à L-ADRESSE2.),

2.) PERSONNE3.), gérant de société, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit REYTER,

parties demanderesses par reconvention,

comparant par Maître Caroline MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 3 mai 2024.

Vu les conclusions de Maître Sabrina HAJEK, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) »).

Vu les conclusions de Maître Caroline MULLER, avocat constitué pour PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après : « les consorts PERSONNE4.) »).

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 18 octobre 2024, par Monsieur le Vice-président Stéphane SANTER.

OBJET DU LITIGE

Le présent litige a trait à une demande d'SOCIETE1.) en allocation de la clause pénale stipulée dans un mandat de vente exclusif irrévocable de 3 mois qu'elle a conclu le 3 mai 2023 avec les consorts PERSONNE4.) pour la vente de leur maison sise au ADRESSE2.).

PROCÉDURE

Par acte d'huissier en date du 28 septembre 2023, **SOCIETE1.)** a régulièrement fait donner assignation aux consorts PERSONNE4.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

DEMANDES DES PARTIES

Elle demande à voir condamner solidairement et indivisiblement les consorts PERSONNE4.), sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer le

montant de 42.630 euros à titre de clause pénale stipulée au contrat de mandat précité avec les intérêts au taux légal à compter du 4 août 2023, date de la mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle demande encore l'allocation une indemnité de procédure d'un montant de 4.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à leur égard, ainsi que leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Sabrina HAJEK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts PERSONNE4.) concluent au défaut de fondement des demandes d'SOCIETE1.). Ils demandent à titre reconventionnel à voir déclarer nulle et de nul effet la clause pénale pour avoir été stipulée en violation du droit de la consommation, respectivement du droit européen, sinon à la voir réduire à de plus justes proportions.

Ils demandent encore la condamnation d'SOCIETE1.) à leur payer le montant de 5.000 euros du chef de frais d'avocat exposés sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Ils sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 4.500 euros à l'égard d'SOCIETE1.).

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de ses prétentions, **SOCIETE1.)** fait exposer que les parties ont conclu un mandat de vente exclusif en date du 3 mai 2023 pour la vente de la maison des consorts PERSONNE4.) sise au ADRESSE2.).

Les consorts PERSONNE4.) se seraient engagés de manière solidaire et indivisible dans le mandat. Il aurait été conclu pour une durée irrévocable de 3 mois, tel que cela ressortirait de l'article 3 du mandat, soit jusqu'au 3 août 2023.

Par courrier en date du 15 juillet 2023, les consorts PERSONNE4.) auraient toutefois exprimé leur volonté d'y mettre fin. SOCIETE1.) souligne que leur courrier de résiliation est erronément daté au 13 juin 2023, mais qu'il lui a bien été envoyé en date du 15 juillet 2023, tel que cela figurerait sur l'enveloppe du courrier dont s'agit.

SOCIETE1.) fait valoir avoir effectué de nombreuses visites et diligences dans le cadre de l'exécution du mandat et ce dès sa signature, tel que cela ressortirait

des échanges de messages entre parties. Or, à compter du 15 juillet 2023, les conjoints PERSONNE4.) auraient refusé de faire droit à toutes visites alors que celles-ci avaient déjà été planifiées avec eux avant que n'intervienne la résiliation du contrat de mandat. En réponse à plusieurs demandes de sa part tendant à lui permettre d'honorer sa mission et les visites planifiées, ces derniers auraient maintenu leur refus et seraient partis en congés. Ils auraient volontairement et délibérément empêché SOCIETE1.) de réaliser sa mission prévue au mandat et partant l'exécution de celui-ci. Or, en présence d'un mandat irrévocable pour une durée de 3 mois, ils auraient dû laisser accomplir l'agence immobilière la mission qui lui avait été confiée tout au long et jusqu'au terme de la période d'irrévocabilité.

SOCIETE1.) considère que le refus des conjoints PERSONNE4.) de permettre d'effectuer des visites à un moment où le mandat était encore en vigueur engage leur responsabilité. Celui-ci aurait été illégalement révoqué avec effet immédiat par les mandants. SOCIETE1.) explique leur avoir adressé une mise en demeure en date du 4 août 2023, afin que lui soit réglée l'indemnité forfaitaire stipulée au contrat conclu entre parties. Les conjoints PERSONNE4.) n'auraient cependant réservé aucune suite à ladite mise en demeure, mais auraient au contraire contesté ses revendications par courrier de leur mandataire du 12 septembre 2023.

Les conjoints PERSONNE4.) confirment avoir conclu en date du 3 mai 2023 un mandat exclusif avec SOCIETE1.). Ils auraient toutefois décidé le 13 juin 2023 d'y mettre fin alors que la crise de l'immobilier ne serait pas propice aux ventes immobilières en général, faute d'obtenir un financement bancaire pour de nombreux acquéreurs potentiels. Le marché de l'immobilier serait au point mort.

Quant à la résiliation intervenue suivant courrier recommandé du 15 juillet 2023, ils considèrent qu'ils ont strictement respecté le délai contractuellement stipulé, c'est-à-dire un délai de 15 jours avant l'échéance du 3 août 2023. Par référence à un arrêt no 04-18972 de la Cour de cassation française du 30 mai 2006, ils font valoir que le propriétaire qui décide de ne plus vendre son bien serait en droit de révoquer le mandat donné pendant la période d'irrévocabilité aussi longtemps qu'aucun acheteur au prix demandé ne lui a été présenté. Le mandat serait alors annulé dès que l'agence immobilière en serait informée. À l'heure actuelle, leur maison ne serait toujours pas vendue. Ils versent à ce titre un extrait cadastral renseignant qu'ils sont les propriétaires de la maison.

S'agissant du reproche d'SOCIETE1.) suivant lequel ils l'auraient empêchée de faire des visites, il est contesté par les consorts PERSONNE4.). Ils font valoir qu'ils ont toujours respecté leurs obligations contractuelles envers l'agence immobilière ; ils se seraient toujours arrangés avec elle pour les visites, dans la mesure où les clés ne lui avaient pas été confiées, l'objet projeté à la vente étant leur maison d'habitation. Les consorts PERSONNE4.) expliquent qu'ils ne souhaitaient en effet pas qu'il y ait un va-et-vient de clients potentiels non sérieux. L'agence immobilière aurait par ailleurs dû se renseigner sur la solvabilité des visiteurs avant qu'elle n'organise des visites inutiles pour ensuite se retrancher derrière l'excuse que la question de la solvabilité serait une question délicate à poser. Cette question serait une question primordiale démontrant le professionnalisme d'une agence immobilière en cette période de crise immobilière. SOCIETE1.) aurait failli à son devoir accessoire de conseil et d'information : elle aurait dû en premier lieu demander si les clients potentiels avaient un accord bancaire ou si au moins il y ait des chances suffisantes d'obtenir un tel accord. SOCIETE1.) aurait donc commis une faute professionnelle contractuelle, raison pour laquelle, une fois qu'ils auraient reçu sa mise en demeure, ils auraient contesté la demande en allocation de l'indemnité forfaitaire.

Pour autant que le Tribunal devrait considérer que le mandat est irrévocable, les consorts PERSONNE4.) font valoir, par référence au *Bicentenaire du Code civil, édition Portalis*, que sa révocation « ne se résout pas en l'allocation de dommages et intérêts si le mandataire a commis une faute qui lui est personnellement imputable ou si elle ne porte aucun préjudice au mandataire ». En l'espèce, SOCIETE1.) serait fautive alors qu'elle n'aurait pas pris la peine de vérifier la capacité de financement des acheteurs potentiels de leur bien immobilier, ce qu'elle aurait admis dans un SMS du 9 juillet 2023 à 12h51. SOCIETE1.) n'établirait par ailleurs pas le moindre dommage. En effet, chaque agent immobilier prendrait le risque de ne pas vendre, surtout actuellement, ce qui serait indépendant d'eux.

Les consorts PERSONNE4.) s'opposent ainsi à l'application de la clause pénale. Ladite clause serait par ailleurs stipulée en violation avec le droit de la consommation luxembourgeois, alors qu'elle serait unilatérale. Ainsi, elle permettrait à l'agent immobilier professionnel de réclamer le montant de la clause pénale en cas de manquement. En revanche, les mandants ne pourraient pas de la même manière lui réclamer quoi que ce soit suivant le même mécanisme, mais il leur incomberait de prouver une faute, un dommage et un lien causal entre les deux. Par référence à un jugement numéro 2416/02

du Tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette rendu en date du 29 novembre 2002, ils concluent à l'existence d'un déséquilibre des droits et obligations à leur préjudice en tant que consommateurs. Par application du droit à la consommation, la clause pénale devrait parant être déclarée nulle et non écrite. Pour autant que la clause pénale ne soit pas annulée, les consorts PERSONNE4.) sollicitent, à titre subsidiaire, à ce qu'elle soit réduite à de plus justes proportions sur base de l'article 1152 du Code civil.

SOCIETE1.) fait observer s'agissant de la résiliation du mandat, qu'il n'est pas nécessaire d'argumenter sur ce terrain, alors qu'elle n'a jamais formulé de reproches quant au délai endéans lequel la résiliation est intervenue. Ce qu'elle reprocherait aux consorts PERSONNE4.) serait en effet le fait d'avoir empêché que des visites puissent avoir lieu. Ces derniers ne sauraient en effet valablement affirmer n'avoir jamais empêché la moindre visite ou encore s'être arrangés avec elle pour ces visites.

À aucun moment, les mandants ne lui auraient expliqué qu'ils avaient l'intention de renoncer à vendre leur bien immobilier ; ils auraient au contraire laissé penser qu'une discussion demeurerait possible en écrivant « *on verra à notre retour* », ce qui démontrerait que leur maison demeurerait offerte à la vente.

SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef. Les consorts PERSONNE4.) auraient invoqué de manière purement artificielle une prétendue faute de sa part une fois le litige né pour tenter de justifier leur comportement fautif dans l'exécution du mandat. Elle souligne encore qu'il est considéré de manière établie et constante par la jurisprudence et par la doctrine que « *l'agent immobilier ne dispose d'aucun moyen d'investigation particulier, ni auprès d'un employeur, ni auprès d'établissements bancaires et qui ne saurait, sans engager sa responsabilité, procéder à des recherches que le respect de la vie privée interdit* ». Les tribunaux luxembourgeois retiendraient en outre qu' « *une agence immobilière - tout comme le notaire - n'avait pas l'obligation de vérifier ou de garantir la solvabilité de l'acquéreur d'un immeuble* ».

Quant à la demande des consorts PERSONNE4.) en nullité de la clause pénale, SOCIETE1.) fait valoir par référence à plusieurs décisions de justice en la matière, que la clause dont s'agit - même à la supposer abusive - n'encourt pas l'annulation, mais qu'elle devra être soumise au pouvoir de révision du juge. Dans un arrêt de principe du 10 novembre 2010, numéro 35743 du rôle, la Cour d'appel aurait définitivement tranché la question en considérant que le régime particulier des articles 1152 et 1231 du Code civil exclut l'application de la

législation sur les clauses abusives ; cette jurisprudence s'appuierait sur les travaux préparatoires de la loi du 15 mai 1987 modifiant et complétant certains articles du Code civil et complétant la loi du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur ; elle n'aurait jamais été remise en cause et aurait ainsi été réitérée et suivie postérieurement par les juridictions.

Invoquant une décision de la Cour de cassation du 5 décembre 2013, numéro 3254 du registre, SOCIETE1.) soutient finalement que les dispositions en matière de droit de la consommation invoquées par les consorts PERSONNE4.) ne trouveraient pas à s'appliquer au contrat litigieux dans la mesure où elles viseraient uniquement les contrats d'adhésion.

Les consorts PERSONNE4.) font valoir que malgré la résiliation du mandat, ils n'auraient certainement pas refusé de discuter d'une éventuelle vente avec un amateur en mesure de démontrer sa solvabilité, son sérieux et sa détermination d'acheter. Ils écrivent désormais qu'ils n'ont pas renoncé à vendre leur immeuble, mais qu'ils ont renoncé à être dérangés par des visites intempestives de candidats dont la solvabilité ou le sérieux de la candidature n'avait pas été traité ou du moins vérifié préalablement par SOCIETE1.).

Quant à la clause pénale, ils soulignent les intérêts financiers substantiels que pouvait avoir SOCIETE1.) à ne pas essayer de finaliser la vente avec un candidat : en effet, en cas de réalisation de la vente à 1.200.000 euros, elle aurait perçu pour son fructueux travail des honoraires contractuels à 2 % + TVA (16%), soit 27.840 euros. En préférant invoquer une rupture fautive dans leur chef et réclamer la clause pénale de 3 %, elle chercherait aujourd'hui à empocher 42.630 euros, soit 53 % de plus que ses honoraires contractuels.

Les consorts PERSONNE4.) contestent qu'ils soient à l'origine d'une quelconque révocation fautive du mandat. Ils estiment qu'un agent immobilier sérieux n'aurait pas dû se contenter à titre de justification de l'exécution de son mandat d'amener sur place des personnes qui se disent candidats potentiels sans vérifier qu'il ne s'agisse pas simplement de curieux ou de rêveurs ne disposant pas des moyens nécessaires de leurs désirs et qui ne sont ni ne seront en mesure d'obtenir un financement de l'acquisition projetée dans le délai souhaité par le vendeur.

Quant aux jurisprudences invoquées par SOCIETE1.) dans le cadre de leur demande en annulation de la clause pénale, les consorts PERSONNE4.) estiment qu'elles sont contraires à la directive européenne 93/13/CEE

permettant de « *déclare[r] abusive une clause qui impose au consommateur qui n'exécute pas ses obligations une indemnité d'un montant disproportionnellement élevé* ».

La Cour de Justice de l'Union européenne aurait d'ailleurs déjà eu l'occasion, dans un arrêt du 30 mai 2013 (affaire C-488/11), de sanctionner de manière très stricte le non-respect de cette règle en censurant le Code civil néerlandais qui conférait simplement le pouvoir au juge de modérer la pénalité stipulée si l'équité l'exige manifestement. Elle aurait décidé que « *La directive 93/13 ne permet pas au juge national, lorsqu'il a établi le caractère abusif d'une clause pénale dans un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur, de se limiter, comme l'y autorise le droit national, à modérer le montant de la pénalité mise par cette clause à la charge du consommateur, mais impose d'écarter purement et simplement l'application de ladite clause à l'égard du consommateur* ».

Citant les travaux parlementaires relatifs au projet de loi no 8255 qu'ils versent également en cause, les consorts PERSONNE⁴.) ajoutent que cette jurisprudence ferme de la Cour de Justice de l'Union européenne a d'ailleurs amené le législateur, dans le projet de loi précité de la Chambre des députés déposé le 27 juin 2023 et portant modification du Code de la consommation à prévoir un élargissement de la liste « noire » des clauses abusives nulles de plein droit en ajoutant un point 25) à l'article L.211-3, alinéa 1^{er} du Code de la consommation, rédigé comme suit : « *Sont présumées abusives de manière irréfragable : [...] 25) les clauses imposant au consommateur qui n'exécute pas ses obligations une indemnité d'un montant disproportionnellement élevé* », soulignant que dans le commentaire des articles, la contrariété de la loi luxembourgeoise aux exigences du droit européen est clairement exprimée.

En l'espèce, le caractère excessif et disproportionné de la clause dont s'agit serait flagrant si l'on comparerait le préjudice potentiellement subi et le montant de la clause pénale (préjudice hypothétique : quelques frais de publication et frais de bureau, quelques heures de prestation en visite, des téléphones, le tout étant couvert par la perte d'une chance d'obtenir des honoraires de [2 % de 1.200.000 euros =] 24.000 euros, sachant que le taux de réalisation de cette chance était très faible, tandis que la clause pénale s'élève à 42.630 euros). On ne pourrait en effet admettre que dans le cadre d'un contrat qui doit être exécuté de bonne foi par les parties en vertu de l'article 1134 du Code civil, l'une empoche sans aucune contrepartie 53 % de plus que le maximum des

honoraires auxquels elle aurait eu droit si elle avait complètement et fructueusement exécuté la totalité de ses obligations contractuelles.

Pour autant que la clause pénale serait appliquée, les consorts PERSONNE4.) estiment qu'elle ne devrait pas être soumise à la TVA, dès lors qu'il serait constant que les peines, clauses pénales et indemnités quelconques pour inexécution d'obligations contractuelles ne seraient pas des actes commerce et qu'ils ne rentreraient dès lors pas dans le champ d'application de la TVA.

MOTIFS DE LA DÉCISION

SOCIETE1.) sollicite la condamnation des consorts PERSONNE4.) à lui payer le montant 42.630 euros au titre de la clause pénale stipulée au contrat de mandat de vente exclusif conclu entre parties en date du 3 mai 2023.

En vertu de l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi.

Quant à la qualification des relations contractuelles

Il y a tout d'abord lieu de qualifier le contrat entre parties.

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.

Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. Il est ainsi admis que le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

Il est de principe que le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente. Pour qu'un tel mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du Code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire, la mission de l'agent immobilier est de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue un contrat d'entreprise.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers. Le mandat de son côté suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie. En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209; M. Thewes : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

Dans le cas d'espèce, les consorts PERSONNE4.) ont « *souhaité charger le Mandataire, qui l'accepte, de la vente de [leur] bien immobilier, en lui octroyant de manière exclusive le [...] Mandat* ». Ils ont également donné « *pouvoir spécial au Mandataire, agissant individuellement et avec plein pouvoir de substitution, aux fins de signer, au nom et pour [leur] compte [...], au prix, charges et conditions convenus, toute promesse de vente et/ou tout compromis de vente avec tout acquéreur et aux fins de procéder à toutes démarches ou formalités requises par un règlement ou par la loi et découlant de ou rendues nécessaires pour l'exécution du [...] Mandat* » (pièce no 1 de Maître Sabrina HAJEK et pièce no 2 de Maître Caroline MULLER).

Le Tribunal retient partant que le contrat existant entre les parties est à qualifier de contrat de mandat.

Quant à l'existence d'une faute contractuelle dans le chef des consorts PERSONNE4.)

Il est constant en cause que par courrier recommandé avec accusé de réception expédié le samedi 15 juillet 2023, intitulé « *résiliation du mandat de vente* », les consorts PERSONNE4.) ont informé SOCIETE1.) de leur souhait « *de mettre fin au mandat de vente exclusif que nous vous avons confié en date du 3 mai 2023 pour le bien situé à ADRESSE2.)* » (pièce no 2 de Maître Sabrina HAJEK et pièce no 3 de Maître Caroline MULLER).

Le contrat de mandat précise en effet dans son article 3 intitulé « *Exclusivité et durée du Mandat* » qu'il est accordé pour une durée irrévocable de 3 mois à compter de la date de sa signature, tacitement renouvelable pour des périodes successives irrévocables de même durée. Il prévoit en outre qu'« [à] l'expiration de la durée initiale ou de chaque durée reconduite, chaque Partie pourra dénoncer le Mandat et y mettre fin à condition de notifier cette volonté à l'autre Partie, par lettre recommandée avec avis de réception, en respectant un préavis de quinze (15) jours ouvrables minimum avant l'échéance de la durée initiale ou reconduite le cas échéant ».

Sur base des dispositions contractuelles, aucune des parties ne pouvait donc mettre un terme au mandat sans respecter le préavis y stipulé, sauf évidemment faute ou négligence grave de l'autre partie.

La résiliation intervenue en date du 15 juillet 2023 n'est pas autrement querellée par SOCIETE1.). Elle reproche en revanche aux consorts PERSONNE4.) de ne pas avoir respecté le préavis par suite de cette résiliation et de s'être opposés à ce qu'elle puisse faire visiter le bien immobilier à des potentiels acquéreurs.

Les consorts PERSONNE4.), pour leur part, contestent être à l'origine de toute rupture fautive. Ils reprochent au contraire à SOCIETE1.) une attitude fautive en ce qu'elle ne se serait pas assurée de la solvabilité des personnes intéressées à leur bien.

Il convient de se référer à l'article 6 du contrat de mandat liant les parties, dont les passages pertinents sont les suivants :

« Article 6 – Clause pénale

En cas de violation par les Mandants de l'une quelconque de ses obligations nées du présent Mandat, les Mandants seront de plein droit redevables envers le Mandataire d'une indemnité compensatoire forfaitaire équivalente à trois pourcent (3%) du prix de mise en vente de départ stipulé à l'article 2 ci-dessus, augmentée de la TVA.

Cette indemnité sera due par les Mandants sans que le Mandataire ne soit tenu de justifier l'existence d'un préjudice et est destinée à compenser les frais, peines et diligences exposés par le Mandataire dans le cadre de l'exécution du Mandat dont l'aboutissement ou l'efficacité aura été entravé par le fait des Mandants.

Cette indemnité compensatoire forfaitaire sera ainsi due de plein droit par les Mandants au profit du Mandataire, notamment et sans que cette liste ne soit exhaustive : [...]

- *Dans l'hypothèse où les Mandants mettent fin unilatéralement au présent Mandat en violation des stipulations de l'article 3 ci-dessus et notamment sans respecter le préavis y prévu ; ou encore*
- *Dans l'hypothèse où, par des actes positifs, abstentions délibérées et/ou refus, les Mandants entravent l'exécution du Mandat par le Mandataire et empêchent celui-ci de remplir sa mission et d'en réaliser l'objet.*
[...]

Cette clause stipulée au contrat des parties sanctionne en effet sa violation dans le chef des mandants par l'obligation de ceux-ci de devoir payer à SOCIETE1.), à titre de dédommagement forfaitaire pour le travail effectué, un montant de 3% + TVA du prix de mise en vente de 1.225.000 euros.

Il est à qualifier de clause pénale au sens de l'article 1226 du Code civil.

Pour établir le refus des consorts PERSONNE4.) de faire droit aux visites, SOCIETE1.) verse en cause l'échange de messages entre parties entre le 9 mai 2023 et le 2 août 2023 (pièce no 3 de Maître Sabrina HAJEK).

Dans un message du lundi 17 juillet 2023 au sujet de la résiliation intervenue, SOCIETE1.) a rappelé aux consorts PERSONNE4.) que le mandat était toujours en vigueur et ce jusqu'au 4 août 2023. Elle leur a en outre rappelé que la semaine précédente les parties avaient discuté de la fixation de visites de la maison. Trois visites seraient actuellement fixées, dont deux fixées au lendemain à 16h00, respectivement 17h00, la dernière devant avoir lieu le jeudi, 20 juillet 2023, à 17h00. SOCIETE1.) demande qu'elle puisse honorer ces visites et en organiser d'autres jusqu'à la fin du mandat ; il ressort de l'échange antérieur entre parties que les consorts PERSONNE4.) avaient effectivement donné leur accord quant à l'organisation desdites visites.

PERSONNE3.) a répondu à ce message le jour même (pièce no 4 de Maître Sabrina HAJEK) en prétextant désormais que ni lui et ni PERSONNE2.) n'étaient disponibles (« *Comme confirmé nous ne serons pas disponibles pour les visites cette semaine et ceci jusqu'au retour de congé qui est prévu pour fin*

août »). Il a renvoyé à la résiliation du mandat qui devait parvenir à SOCIETE1.). À aucun moment, il n'a précisé à SOCIETE1.) les raisons de cet empêchement soudain. Il n'a pas non plus donné suite aux demandes postérieures d'SOCIETE1.) de la « *laisser faire les visites comme prévu dans le mandat* », mais s'est limité à indiquer le 18 juillet 2023 qu'ils verraient à son retour, soit après échéance définitive du contrat de mandat (« *On verra à mon retour* ») (pièce no 4 de Maître Sabrina HAJEK).

Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de retenir que les consorts PERSONNE4.) n'avaient manifestement plus l'intention de poursuivre le mandat pendant la durée du préavis. SOCIETE1.) a été mise devant le fait accompli de ne plus pouvoir réaliser l'objet jusqu'au 3 août 2023, nonobstant le fait que des visites avaient été planifiées de l'accord des mandants que ceux-ci ont néanmoins intempestivement retiré.

Le Tribunal relève à ce titre qu'il ne saurait être reproché à l'agent immobilier d'avoir omis de vérifier la solvabilité des acquéreurs potentiels de l'immeuble, dans la mesure où ceci n'a jamais été thématiquement *in tempore non suspecto* entre parties. S'y ajoute que l'agent immobilier n'a pas l'obligation de vérifier ou de garantir cette solvabilité.

L'attitude des consorts PERSONNE4.) est incompatible avec une résiliation avec préavis du mandat venant à échéance deux semaines plus tard. En s'opposant aux visites, les mandants ont imposé à SOCIETE1.) une résiliation avec effet immédiat du mandat en méconnaissance des stipulations contractuelles.

Quant à l'application de la clause pénale

Quant à la nullité de la clause pénale

Les consorts PERSONNE4.) demandent que la clause pénale stipulée au mandat soit déclarée nulle et de nul effet en ce qu'elle constituerait une clause pénale abusive au sens du droit de la consommation.

Il y a lieu de se référer à l'article L.211-2(1) du Code de la consommation qui est la disposition pertinente en la matière. Il précise que dans les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits

et obligations au préjudice du consommateur est abusive et, comme telle, réputée nulle et non écrite.

Le législateur, après avoir posé les critères d'une clause abusive à cet article, a énuméré à l'article L.211-3 une liste non limitative de clauses qui sont *per se* abusives et pour lesquelles il ne faut pas démontrer un déséquilibre entre les droits et obligations au préjudice du consommateur.

Celui qui se prévaut du caractère abusif d'une clause contractuelle doit partant soit rapporter la preuve que la clause a la même teneur que les clauses énumérées par le législateur à l'article L.211-3, soit démontrer l'existence d'un déséquilibre contractuel.

Contrairement à la façon de voir d'*SOCIETE1.*), les prédites dispositions ne sont pas limitées aux seuls contrats d'adhésion, mais elles visent tous les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur. L'arrêt du 5 décembre 2013 de la Cour de cassation invoqué par la demanderesse est antérieur à l'entrée en vigueur des prédites dispositions et n'est dès lors pas pertinent.

L'article L.010-1, 1), du Code de la consommation définit le « *consommateur* » comme « *toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale* ».

L'article L.010-1, 2), du Code de la consommation définit le « *professionnel* » comme « *toute personne physique ou morale, qu'elle soit publique ou privée, qui agit, y compris par l'intermédiaire d'une autre personne agissant en son nom ou pour son compte, aux fins qui entrent dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale ou libérale* ».

Il n'est pas contesté que les consorts *PERSONNE4.*) ne sont pas des professionnels de l'immobilier et qu'*SOCIETE1.*) agit en tant que professionnel.

Les dispositions en matière de droit de la consommation trouvent partant application entre parties.

En vertu de l'article 2 du Code civil, la loi ne dispose que pour l'avenir et n'a point d'effet rétroactif, à moins qu'elle ne soit expressément déclarée rétroactive par le législateur, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, de sorte qu'il convient donc de se référer aux dispositions du Code de la consommation telles qu'elles

étaient en vigueur au moment de la conclusion du mandat en date du 3 mai 2023. Il convient à toutes fins utiles de relever que le point 25) de l'article L.211-3 du Code de la consommation que citent les consorts PERSONNE4.) n'a été introduit qu'avec la loi du 27 août 2024 portant modification du Code de la Consommation.

La clause pénale litigieuse ne figure pas parmi les clauses réputées abusives énumérées par l'article L.211-3 du Code de la consommation en vigueur au moment des faits et elle ne peut par ailleurs être considérée comme entraînant dans un contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice des consorts PERSONNE4.) au regard de l'article L.211-2 (1). Un tel déséquilibre suppose que la peine stipulée soit manifestement excessive par rapport au dommage effectivement subi du fait de l'inexécution du contrat.

Ceci n'est pas le cas en l'espèce, dès lors que le pourcentage de 3% de l'indemnité forfaitaire correspond au taux usuel appliqué en la matière.

Il est encore relevé que n'a pas été jugée abusive la clause visant à préserver les droits d'un agent immobilier qui a présenté des acquéreurs au propriétaire en cas de non-respect de ses obligations par le mandant (Cour de cassation française 1^{re} civ., 2 oct. 2007, n° 06-14.238 : JurisData n°2007-040655). Dans cette affaire le demandeur en cassation avait fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir décidé que ne constituait pas une clause abusive selon laquelle : « *en cas de non-respect des obligations énoncées ci-avant [...] le mandant s'engage expressément à verser au mandataire en vertu des articles 1142 et 1152 du Code civil, une indemnité compensatrice forfaitaire égale au montant de la rémunération prévue...* ». Il considérait que la clause pénale, insérée dans un contrat de mandat « semi-exclusif », qui imposait, en cas d'inexécution fautive de la part du mandant, le paiement d'une indemnité compensatrice forfaitaire égale à la rémunération du mandataire, octroyait au professionnel un avantage manifestement excessif au détriment du consommateur, cette pénalité étant hors de proportion avec le préjudice réellement subi et sans contrepartie pour le consommateur, le contrat de mandat ne prévoyant aucune sanction du mandataire en cas de manquement à ses obligations.

La Cour de cassation française a toutefois décidé que l'arrêt qui relève que l'indemnité compensatrice prévue ne peut être assimilée à une rémunération déguisée puisque faisant référence à l'article 1152 du Code civil, elle peut être modérée et qu'elle n'est prévue qu'en cas de faute caractérisée et spécifiée du mandant, de sorte que le mandataire ne pouvant en application de l'article 6 de

la loi française du 2 janvier 1970 percevoir aucune rémunération avant l'accomplissement de sa mission, une telle clause ne crée pas de déséquilibre entre les droits et obligations des parties, a justement considéré qu'elle n'était pas abusive (Source Lexis 360 Intelligence, Code de la consommation, article L.212-1 Commenté, sous le no 22).

Les consorts PERSONNE4.) ne sauraient partant faire valoir que la clause en question crée un déséquilibre à leur détriment.

Il y a par voie de conséquence lieu de retenir que la clause pénale contenue dans le contrat de mandat de vente exclusif du 3 mai 2023 n'est pas abusive et qu'elle n'encourt partant pas l'annulation.

Au vu de la faute contractuelle retenue dans le chef des consorts PERSONNE4.), la demande en allocation de l'indemnité forfaitaire d'SOCIETE1.) est dès lors fondée en principe.

Quant à la réduction de la clause pénale

Les consorts PERSONNE4.) sollicitent la réduction de la clause pénale en question.

L'article 1152, alinéa 2 du Code civil prévoit que le juge peut modérer la peine qui a été convenue entre les parties si elle est manifestement excessive. Il ressort de ce texte que le juge est doté d'un pouvoir d'équité pour lutter contre les clauses pénales abusives. Ce pouvoir est souverain. Comme critère d'appréciation, les juges comparent le préjudice réellement subi par la victime au montant de l'indemnité stipulée. S'il n'y a aucune mesure entre ces deux éléments, le montant de la clause pénale est généralement ramené.

Il est encore de principe que le maintien de la clause pénale est la règle et que sa réduction est l'exception, de sorte que le refus de réduire la clause pénale n'a pas besoin d'être motivé, tandis que la réduction de la clause doit être motivée par le juge.

Il appartient dès lors au juge dans un cas d'espèce d'apprécier si la pénalité prévue au contrat est manifestement excessive. Pour ce faire les juges se basent sur des critères objectifs. Il compare le montant de la peine stipulée avec l'importance du préjudice effectivement subi par le créancier du fait de l'inexécution. Ce n'est que s'il y a une trop grande disproportion entre la peine

et le préjudice que la clause pénale pourra être réduite. Le juge examine la situation respective des parties. Il serait en effet injuste que par son application le créancier tire un plus grand avantage de l'inexécution de l'obligation que de son exécution normale. Le juge apprécie enfin la bonne foi du débiteur. Il serait ainsi injuste de faire profiter le débiteur d'une réduction s'il a failli volontairement et de mauvaise foi à ses obligations (cf. Cour, 14 novembre 2007, Pas. 3/2008, tome 34, p. 57).

Il revient à la partie qui conclut à la réduction de la clause pénale de faire valoir devant le juge saisi des motifs établissant le caractère excessif de la clause.

L'intérêt de la clause pénale est non seulement de prévoir ce qu'il adviendra en cas d'inexécution de ses obligations par le débiteur de l'obligation, mais également d'inciter ce débiteur à bien exécuter ses obligations contractuelles et d'éviter des abus des parties en ce qui concerne le respect des obligations contractuelles.

Le Tribunal rappelle que les honoraires d'SOCIETE1.) s'élevaient au terme du contrat à 2% du prix de vente, augmentés de la TVA, alors qu'un pourcentage de 3% constitue le tarif usuel en matière de rémunération des agents immobiliers. Il est fixé indépendamment des diligences de l'agent immobilier, qui est rémunéré lorsqu'il parvient à la vente.

Les consorts PERSONNE4.) ont délibérément empêché SOCIETE1.) à partir du 15 juillet 2023 de faire visiter le bien immobilier pendant la période du préavis sans aucune justification valable. L'agence immobilière, quant à elle, les avait concrètement rendus attentifs sur le fait que le mandat demeurait valable. Elle a dû annuler des visites avec des clients alors que les consorts PERSONNE4.) ne voulaient plus qu'ils aient lieu. Ils ne sauraient partant conclure à leur bonne foi.

Dans les circonstances données, il y a lieu de rejeter leur demande en réduction de la clause pénale par application des développements qui précèdent.

La demande d'SOCIETE1.) est par voie de conséquence à déclarer fondée à hauteur du montant tel que sollicité de (36.750 euros + 5.880 =) 42.630 euros correspondant à l'indemnité de 3% du prix de vente de départ de 1.225.000 euros, augmenté de la TVA, en application aux stipulations contractuelles.

Quant à la demande en condamnation solidaire d'SOCIETE1.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 1202, alinéa 1^{er} du Code civil, la solidarité ne se présume pas et doit être expressément stipulée.

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. Henri De Page, Traité de droit civil belge, T.II Les obligations II, p. 291 ss.).

À défaut de solidarité stipulée et de solidarité légale établie, il n'y a pas lieu de condamner les consorts PERSONNE4.) solidairement au paiement du montant redû à SOCIETE1.), sa demande à ce sujet étant à abjurer.

Il y a par contre lieu de faire droit à sa demande en allocation d'intérêts et d'assortir le montant de 42.630 euros des intérêts au taux légal à partir du 4 août 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde, en application de l'article 1153 du Code civil.

Il y a par voie de conséquence lieu de condamner les consorts PERSONNE4.) à payer à SOCIETE1.) le montant de 42.630 euros avec les intérêts aux taux légal à partir du 4 août 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de rejeter la demande des consorts PERSONNE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour ne pas être fondée.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

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 (Cour de cassation française, 2^{ème} 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).

Les parties n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par SOCIETE1.), il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

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 PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Sabrina HAJEK, 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 principales de la SOCIETE1.) et reconventionnelles de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en la forme,

déclare non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) tant en annulation, qu'en réduction, de la clause pénale stipulée à l'article 6 du contrat de mandat exclusif du 3 mai 2023,

déclare non fondée leur demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute

déclare fondée pour le montant réclamé de 42.630 euros la demande principale de la SOCIETE1.) à titre de clause pénale stipulée audit contrat de mandat exclusif avec les intérêts au taux légal à partir du 4 août 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

partant, condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 42.630 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 4 août 2023, date de la mise en demeure, jusqu'à solde,

déclare non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

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

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Sabrina HAJEK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.