

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00165 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-huit juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-03274 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Françoise FALTZ, juge,
Elodie DA COSTA, juge-déléguée,
Angela DE OLIVIERA MARTINS, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 15 avril 2022,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

- 1) PERSONNE1.), et son épouse
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 19 avril 2023.

Vu l'accord des avocats de procéder conformément aux dispositions de l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) SA par l'organe de Maître Laurent LIMPACH, avocat représentant la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES, société constituée.

Entendu PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) par l'organe de Maître Mimouna LARBI, avocat, en remplacement de Maître Cathy ARENDT, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 mai 2023.

Faits constants

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (« les conjoints ALIAS1.)) sont propriétaires d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.).

En date du 11 novembre 2021, la société anonyme SOCIETE1.) SA (« la société SOCIETE1.)) et les conjoints ALIAS1.) ont signé un contrat intitulé « mandat de vente exclusif » portant sur l'immeuble susmentionné.

La société SOCIETE1.) exerce sous l'enseigne commercial SOCIETE2.).

Par courrier recommandé du 10 janvier 2022, les parties défenderesses ont résilié le contrat intitulé « mandat de vente exclusif » avec effet au 10 février 2022.

Par courrier du 20 janvier 2022, la société SOCIETE1.) a mis les conjoints ALIAS1.) en demeure de payer la commission d'agence qui avait été contractuellement prévue entre les parties.

Procédure

Par exploit du 15 avril 2022, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux consorts ALIAS1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit introductif d'instance, **la société SOCIETE1.)** demande à voir condamner les consorts ALIAS1.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 43.758 EUR avec les intérêts légaux depuis la date d'émission de la facture du 25 janvier 2022, sinon à compter de la demande en justice.

Elle demande encore à voir majorer le taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

En dernier lieu, elle demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout des parties défenderesses au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR ainsi que des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'étude d'Avocats Gross & Associé, sinon de Maître Laurent LIMPACH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Elle s'oppose encore à la demande en paiement de l'indemnité de procédure des parties défenderesses.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir avoir été mandatée par les parties défenderesses par mandat de vente exclusif pour la vente de leur immeuble pour un montant de 1.870.000 EUR.

La partie demanderesse expose avoir trouvé un acquéreur pour le prix proposé et un compromis de vente à signer aurait été soumis aux parties défenderesses en date du 17 novembre 2021.

Les parties défenderesses auraient cependant refusé de signer le compromis de vente et auraient demandé à la société SOCIETE1.) de ne plus annoncer l'immeuble et lui auraient interdit de réaliser des visites.

Elle fait valoir ne pas avoir seulement trouvé des acquéreurs prêts à signer au prix indiqué mais également d'autres clients qui auraient été intéressés à visiter l'immeuble. Les parties défenderesses auraient violé leur obligation de bonne foi.

Dans la mesure où les parties défenderesses auraient refusé de signer le compromis de vente et auraient refusé à la société SOCIETE1.) de mettre le bien en annonce, ils auraient rendu l'exécution du contrat et partant l'obtention de la commission d'agence impossible.

La commission, dont elle demande paiement, se situerait à 2% du prix de vente + TVA, soit au montant de 43.758 EUR TTC. Dans la mesure où elle estime avoir rempli ses obligations contractuelles, elle demande la condamnation des parties défenderesses au paiement de ladite commission d'agence.

En droit, la demande est basée sur les articles 1134 et suivants du Code civil, sinon sur la responsabilité délictuelle prévue par les articles 1382 et suivants du Code civil.

Elle conteste la version des faits telle que présentée par les parties défenderesses et notamment l'existence d'un prétendu conflit d'intérêts.

Les parties en litige se connaîtraient depuis 2021 lorsque les conjoints ALIAS1.) auraient acheté via la partie demanderesse une maison sise à Luxembourg qu'ils habitent actuellement. Le sieur PERSONNE3.) aurait contacté la société SOCIETE1.) pour faire réaliser par cette dernière une estimation de l'immeuble litigieux.

Elle conteste encore avoir violé son obligation de conseil et de renseignement et avoir sous-évalué le bien alors que l'évaluation se serait faite selon des critères objectifs.

L'immeuble serait actuellement mis en vente pour un prix similaire pour après début mars 2023 avoir été mis en vente pour un prix de vente ramené à 1.575.000 EUR.

En évaluant l'immeuble à un prix maximal réalisable de 1.510.000 EUR elle aurait rempli son obligation. Le prix de vente de 1.870.000 EUR fixé par les époux PERSONNE3.) aurait été trop élevé.

Le 4 novembre 2021, le sieur PERSONNE3.) aurait alors contacté la société SOCIETE1.) pour l'informer que la maison peut être mise en vente au prix de 1.870.000 EUR.

Dans la mesure où les conjoints ALIAS1.) auraient déjà acheté un immeuble auprès de la partie demanderesse, la commission d'agence aurait été fixée à 2% du prix de vente.

Les acquéreurs intéressés à savoir, les salariés de la société SOCIETE3.) auraient seulement pris connaissance de la mise en vente de l'immeuble lors de la publication de l'annonce sur internet.

Le 15 novembre 2021, après avoir réalisé leur étude de faisabilité, la société SOCIETE3.) se serait manifestée auprès de la société SOCIETE1.) pour acheter l'immeuble. Le projet de compromis de vente aurait été envoyé le 17 novembre 2021 aux propriétaires au prix de vente sollicité et un nouveau projet leur aurait été renvoyé après avoir adapté les clauses sollicitées par les parties défenderesses.

La société SOCIETE1.) aurait proposé de renoncer, à titre de geste commercial, à la commission si la vente est signée avec la société SOCIETE3.). La renonciation aurait été conditionnée à la signature de l'acte de vente avec la société SOCIETE3.). A

défaut la société SOCIETE1.) aurait indiqué vouloir trouver un nouvel acquéreur pour l'immeuble des parties défenderesses en vertu du mandat de vente.

Elle conteste que la renonciation à la commission aurait été demandée par les parties défenderesses.

Après avoir fait comprendre à la partie demanderesse qu'ils n'entendaient pas vendre à la société SOCIETE3.) en raison d'un prétendu conflit d'intérêts, la société SOCIETE1.) aurait proposé de vendre le bien litigieux à un tiers.

Les parties défenderesses auraient alors résilié le mandat de vente.

Elle fait encore valoir qu'il n'y avait aucune condition particulière convenue quant à la personne (physique ou morale) qui devait acquérir l'immeuble. Elle conteste avoir eu l'intention d'acheter le bien via « interposition de personne ». Même si la société SOCIETE3.) serait administrée par la même personne physique que la partie demanderesse, il s'agirait d'une autre personne morale, totalement indépendante de la société demanderesse.

Ce serait encore à tort que les parties défenderesses invoqueraient l'article 1596 du Code civil alors que ledit article s'appliquerait exclusivement aux adjudications. Ce serait encore à tort que les parties défenderesses invoqueraient les dispositions du Code de déontologie de la chambre immobilière.

Le moyen selon lequel le vendeur ne serait pas obligé de signer avec un potentiel acquéreur présenté serait sans importance du fait qu'il était impossible même d'essayer de trouver un acquéreur.

Les parties défenderesses auraient encore violé leur obligation de loyauté prévue par l'article 1134 du Code civil alors qu'ils avaient une obligation positive de faire tout leur possible pour permettre la réalisation du mandat de vente.

Elle conteste la demande en réduction de la commission d'agence alors qu'elle aurait été contractuellement fixée à 2 % du prix de vente. Les parties défenderesses ne sauraient se prévaloir de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil alors que cet article concerne les clauses pénales.

Les consorts ALIAS1.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité en la forme de l'acte introductif d'instance.

Au fond, ils concluent au débouté des demandes de la partie défenderesse et demandent à voir dire que le mandat de vente est nul.

A titre subsidiaire, ils demandent à voir réduire la clause pénale au montant de 500 EUR sinon à de plus justes proportions.

Ils sollicitent la condamnation de la partie demanderesse au paiement du montant de 3.000 EUR à titre d'indemnité de procédure ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT.

Ils contestent la version des faits telle que présentée par la société SOCIETE1.) exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE2.).

Ils font valoir que la société SOCIETE1.) avait l'intention d'acheter l'immeuble litigieux via interposition de personne, à savoir la société SOCIETE3.). Ils font partant valoir s'être opposés à la vente de l'immeuble litigieux en raison du conflit d'intérêt de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) aurait été au courant de ceci au moment de la signature du mandat de vente exclusif.

Ils font encore valoir que la société SOCIETE1.) n'aurait pas volontairement renoncé à sa commission dans le but de geste commercial mais qu'ils auraient demandé à cette dernière d'y renoncer au regard des liens étroits existant entre l'agence immobilière et l'acquéreur proposé. La société SOCIETE1.) aurait cependant refusé de renoncer au mandat de vente.

Ils exposent que dans la mesure où aucune vente n'a été passée, la commission ne serait pas due. Partant les conditions pour le paiement d'une commission à l'agence immobilière ne seraient pas données. Ils contestent que la société SOCIETE1.) aurait effectué une quelconque démarche en vue de la vente de l'immeuble.

Au moment de l'estimation de leur bien en septembre 2021, la société SOCIETE1.) aurait déjà marqué son intérêt pour l'achat de la maison. La société SOCIETE1.) aurait partant, avant même de signer le mandat de vente, eu l'intention d'acheter le bien litigieux par l'intermédiaire de « son promoteur immobilier », la société SOCIETE3.).

Elle serait partant de mauvaise foi en prétendant que la société SOCIETE3.) n'avait connaissance de l'immeuble litigieux que lors de la publication de l'annonce.

Ils font valoir ne jamais avoir signé un mandat de vente exclusif s'ils auraient su que la société SOCIETE1.) entretenait des liens étroits avec la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE1.) aurait encore intentionnellement baissé le pourcentage de sa commission afin d'inciter les parties défenderesses à signer le mandat de vente.

Ils exposent encore que la société SOCIETE1.) aurait délibérément sous-estimé le bien immobilier afin de s'en porter acquéreur, contrevenant ainsi à son obligation de conseil et de renseignement.

Après avoir constaté les liens entre les deux sociétés, les parties défenderesses auraient demandé à la société SOCIETE1.) de renoncer à son mandat de vente.

La société SOCIETE2.) aurait violé son obligation d'information et de loyauté et partant l'article 1596 du Code civil. Aux termes desdites dispositions les mandataires d'une partie ne sauraient se porter acquéreur des biens pour lesquels ils ont reçu mandat sauf à informer le mandant de son projet. Ledit article s'appliquerait à toutes les ventes, réalisées ou non par voie d'enchères publiques.

En agissant de la sorte, la société SOCIETE1.) aurait encore violé l'article 3.3. du Code de déontologie. PERSONNE4.) se serait investie tant pour le compte de l'agence immobilière que pour le compte de l'acquéreur. Les deux sociétés seraient dirigées et animées par PERSONNE4.) et auraient le même siège social où se dérouleraient leurs activités ce qui entraînerait une confusion volontairement entretenue.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, ils estiment avoir été légitimement en droit de refuser d'exécuter le contrat alors que la partie demanderesse aurait encore violé son obligation de bonne foi prévue par l'article 1134 alinéa 3 du Code civil.

Ils estiment avoir perdu toute confiance en la société SOCIETE1.).

Ils demandent à voir déclarer le mandat de vente nul « *pour vice du consentement, sinon dol, respectivement pour être contraire à l'article 1596 du Code civil et pour contrevenir aux règles sur la protection des consommateurs* ».

Ils estiment que ce ne serait pas fautif de ne pas signer le compromis de vente. En tout état de cause ils exposent en tant que vendeurs conserver le pouvoir de refuser d'agréer le cocontractant que leur propose l'agent immobilier.

A supposer que le mandat de vente soit valable, l'agent immobilier ne pourrait prétendre à une rémunération qu'à la condition que son intervention soit réelle dans la conclusion des affaires.

En l'espèce, il y aurait absence de tout travail de recherche permettant de justifier la commission du mandataire alors que la société SOCIETE1.) avait parfaitement identifié la société SOCIETE3.) comme acquéreur potentiel avant même la signature du mandat de vente exclusif. Ceci constituerait une fraude à la loi.

Ils font valoir ne jamais avoir refusé à la société SOCIETE1.) de trouver un autre acquéreur ni interdit à cette dernière de réaliser les visites. Ils auraient demandé le retrait de l'annonce du site internet athome en raison du fait qu'ils venaient de recevoir un compromis qui allait être signé dès que la société SOCIETE1.) renonçait à son mandat de vente.

Le fait qu'ils venaient de remettre le bien litigieux en vente pour un montant moindre que celui fixé dans le compromis de vente proposé par la société SOCIETE1.) n'aurait aucune incidence sur le droit au paiement ou non de la commission à la requérante.

Ils font encore valoir que la société SOCIETE1.) n'aurait subi aucun préjudice alors qu'elle comptait renoncer à la commission en cas de signature du compromis de vente.

La pénalité prévue serait manifestement excessive, de sorte qu'en cas de condamnation il y aurait lieu de procéder à sa réduction sur base de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil.

Motivation

I) Quant à la recevabilité de la demande

La demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délais de la loi.

II) Quant à la demande en nullité du contrat de mandat de vente

2.1. 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 ALIAS1.) ont « *donné Le Mandat Exclusif et irrévocable à l'Agence Immobilière SOCIETE2.) de vendre notre maison/appartement sis ADRESSE4.)* », de sorte que le contrat existant entre les parties est à qualifier de contrat de mandat.

2.2. Quant à la demande en nullité du contrat pour dol

Aux termes de 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 surpris par dol.

L'article 1116 du Code civil dispose que « 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. Il ne se présume pas, et doit être prouvé ».

Celui qui demande l'annulation d'un contrat pour dol doit prouver non seulement l'existence de manœuvres, c'est-à-dire de mensonges ou réticences dolosives de son cocontractant, mais encore la mauvaise foi de ce dernier. Le dol doit émaner du cocontractant (et non d'un tiers) et requiert un élément matériel, qui est caractérisé par des manœuvres dont l'auteur du dol s'est servi pour tromper l'autre partie, ainsi qu'un élément intentionnel, qui est la volonté de tromper. Le dol ne saurait ainsi être constitué que pour autant que les manœuvres étaient volontaires et destinées à induire le cocontractant en erreur.

L'intention requise n'est donc pas celle de causer un préjudice, mais celle de tromper, en suscitant l'erreur ou en profitant de celle-ci. La sanction est exclue toutes les fois qu'il n'est pas établi que le cocontractant a agi dans l'intention de tromper. L'auteur doit partant avoir eu connaissance de la circonstance qu'on lui reproche de s'être tu (Tribunal d'arrondissement, 17 décembre 2014, numéro 153.549 du rôle).

Il faut en outre démontrer le caractère déterminant de l'erreur provoquée par les manœuvres dans la conclusion du contrat (Cour d'appel, 9 février 2000, Pas. 31, 356). Ainsi 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.

Aux manœuvres proprement dites sont assimilés le mensonge et la réticence. Dans ce contexte, il convient de relever que si le dol peut être constitué par le silence d'une partie dissimulant à son cocontractant un fait qui, s'il avait été connu de lui, l'aurait empêché de contracter, encore faut-il que cette partie ait été obligée d'informer son cocontractant se trouvant dans l'impossibilité de se renseigner lui-même. L'existence « d'une obligation de parler » constitue la condition nécessaire et l'existence « d'une obligation de renseignement » apparaît comme la condition suffisante de la réticence dolosive.

La charge de la preuve du dol repose sur celui qui l'invoque. 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 (Cour d'appel, 22 janvier 1992, Pas. 28, 256).

Les parties défenderesses reprochent à la société SOCIETE1.) d'avoir conclu un contrat de mandat de vente exclusif tout en sachant qu'elle allait acquérir l'immeuble litigieux par le biais d'une société avec laquelle elle détenait des liens étroits. Elles lui reprochent partant un conflit d'intérêt.

Le conflit d'intérêt serait prouvé par le fait que la société SOCIETE1.) aurait évalué à la baisse le prix de vente de l'immeuble et qu'elle aurait volontairement baissé la commission d'agence de 3 % à 2% afin de s'assurer que le contrat de mandat de vente exclusif soit conclu avec la société SOCIETE1.).

Le tribunal tient tout d'abord à relever que le seul fait que la société SOCIETE1.) n'a pas informé les parties défenderesses au moment de la conclusion du contrat de mandat de vente exclusif des liens qu'elle entretient avec un éventuel acquéreur ne saurait être qualifié d'office de dol alors qu'il appartient aux parties défenderesses de prouver que la société SOCIETE1.) aurait l'intention de les tromper en gardant le silence sur cet élément.

Or, le tribunal constate que les parties défenderesses restent en défaut de rapporter cette preuve.

Il n'est pas non plus établi que la société SOCIETE1.) aurait sous-évalué le bien litigieux alors que la pièce versée en cause relative à l'évaluation du bien immobilier repose sur des critères objectifs de la page athome.lu. En tout état de cause, l'immeuble a finalement été mis en vente par la société SOCIETE1.) au prix souhaité par les parties défenderesses, soit le montant de 1.870.000 EUR.

Il n'est pas non plus établi que la commission d'agence aurait été baissée de 3% à 2% dans le but d'inciter les parties défenderesses de conclure le mandat de vente exclusif.

Au vu de ce qui précède, à défaut de preuve de manœuvres dolosives dans le chef de la société SOCIETE1.), il y a lieu de retenir que le mandat de vente exclusif n'encourt pas la nullité pour dol.

Aucun autre vice de consentement n'a été invoqué par les parties défenderesses, de sorte qu'il y a lieu de conclure que le contrat de mandat de vente exclusif n'encourt pas la nullité pour vice de consentement.

2.3. Quant à la demande en nullité du contrat pour violation de l'article 1596 du Code civil

Aux termes de l'article 1596 du Code civil, ne peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes ni par des personnes interposées: - les tuteurs,

des biens de ceux dont ils ont la tutelle; - les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre; - les administrateurs, de ceux des communes ou des établissements publics confiés à leurs soins; - les officiers publics, des biens nationaux dont les ventes se font par leur ministère.

Le tribunal tient à relever que le mandat de vente exclusif a été conclu avec la société SOCIETE1.), exerçant sous l'enseigne commercial SOCIETE2.), tandis que l'acquéreur potentiel pour l'immeuble litigieux était la société SOCIETE3.).

Bien qu'il ressort des pièces versées en cause que les deux sociétés ont le même siège social et ont comme représentant la même personne, PERSONNE4.), encore est-il qu'il s'agit de deux sociétés juridiquement distinctes.

Partant on ne saurait reprocher à la société SOCIETE1.) une violation de l'article 1596 du Code civil.

Ce moyen encourt partant le rejet et il n'y a pas lieu d'annuler la vente sur base de l'article 1596 du Code civil.

2.4. Quant à la demande en nullité du contrat pour violation du droit de la consommation

Les parties défenderesses reprochent encore à la société SOCIETE1.) d'avoir violé les dispositions protectrices du Code de la consommation pour conclure à une nullité du mandat de vente exclusif, sans cependant préciser les dispositions sur lesquelles elles se basent.

A défaut de précisions à ce sujet, le tribunal ne saurait suivre ce moyen et conclure à une nullité du contrat pour violation du droit de la consommation.

III) Quant au paiement de la commission d'agence

En vertu des dispositions de l'article 1315 du Code civil, 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 appartient donc à la société SOCIETE1.) de prouver son droit au paiement de la commission sollicitée.

En l'espèce il est constant en cause que par un contrat intitulé « Mandat de vente exclusif », les consorts ALIAS1.) ont donné « mandat exclusif et irrévocable à l'Agence Immobilière SOCIETE2.), de vendre la maison sise au L-ADRESSE5.) à partir du 11 novembre 2021 pour le prix de 1.870.000 EUR.

Il est encore précisé dans le contrat de mandat de vente exclusif :

« Pendant la durée du mandat est fixée à 3 mois, l'Agence SOCIETE2.) garantit au vendeur de prendre toutes les mesures nécessaires pour vendre l'objet en question.

En cas de vente définitive, une commission de 2% du prix de vente réalisé + TVA sera facturée par l'Agence à la partie venderesse. La commission est payable après la rédaction de l'acte notarié.

Il est prorogé par tacite reconduction pour la même période, à moins qu'une des parties ne le dénonce au moins 15 jours avant son expiration par courrier recommandé avec accusé de réception. »

En application 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.* »

En ce qui concerne la rémunération revenant à un agent immobilier dans le cadre d'une vente, il est de jurisprudence, qu'il ne suffit pas que l'agent immobilier prouve qu'une opération immobilière a effectivement été conclue par son client, mais qu'il doit rapporter la preuve qu'il a activement contribué à la réalisation de l'opération immobilière, alors qu'il ne peut prétendre à une rémunération qu'à la condition que son intervention soit réelle dans la conclusion des affaires. A cet égard, l'exigibilité de la commission n'est pas conditionnée par sa présence au moment de la conclusion de l'affaire. L'agent immobilier a droit à la commission fixée dès qu'il est prouvé que la vente a eu lieu suite à son intervention, même si le compromis a été signé hors de sa présence ou à son insu. De la même manière, la commission est due lorsque la vente a lieu avec l'acheteur que l'intermédiaire avait présenté au vendeur (M. Thewes, L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, Vol. 1, 1991, n° 69 à 71).

Il faut que l'intervention de l'agent immobilier ait été essentielle et déterminante et qu'une opération s'est effectivement réalisée (Jurisclasseur, droit civil, Art. 1708 à 1762, fasc. 820, n° 123).

Il résulte des renseignements fournis qu'aucune vente n'a été conclue et que le seul acquéreur présenté par la société SOCIETE1.) aux parties défenderesses était la société SOCIETE3.). Or, dans la mesure où aucune vente ne s'est réalisée, la commission de 2% liée à la « vente définitive » n'est pas due.

Le mandat de vente exclusif prévoyait encore qu'« *en cas de rupture du présent contrat de mandat avant les délais prévus, l'Agence immobilière SOCIETE2.) se réserve le droit de demander des frais de dédommagement d'un montant correspondant à 2% + TVA du prix de vente* ».

Il n'est pas établi, au vu des renseignements fournis et des pièces versées en cause, que les parties défenderesses auraient procédé à une rupture du contrat de mandat avant les délais prévus.

En effet le contrat de mandat de vente exclusif a été signé le 11 novembre 2021 pour une durée de 3 mois, soit jusqu'au 11 février 2022.

Suivant lettre de résiliation du 10 janvier 2022, le contrat de mandat a été résilié avec effet au 10 février 2022, soit dans les délais contractuellement fixés.

On ne saurait encore reprocher aux parties défenderesses d'avoir refusé la signature du compromis de vente si la société SOCIETE1.) ne renonce pas au mandat de vente alors qu'aucune sanction n'est prévue en cas de refus de signer un compromis de vente avec un acquéreur présenté par la société SOCIETE1.).

En tout état de cause il résulte des pièces versées en cause que par courrier du 18 novembre 2021, la société SOCIETE1.) a expressément renoncé à sa commission d'agence au cas où le compromis de vente est signé avec la société SOCIETE3.). Ainsi, même en cas de signature du compromis de vente avec la société SOCIETE3.), la commission n'aurait pas été due.

La société SOCIETE1.) reproche aux parties défenderesses de l'avoir mise dans l'impossibilité de réaliser la vente, en exposant qu'elles auraient demandé d'enlever l'annonce du site internet. Ils auraient ainsi violé leur obligation de bonne foi contractuelle.

Or, le tribunal constate, sur base de pièces versées en cause que PERSONNE1.) n'a demandé à la société SOCIETE1.) d'enlever l'annonce sur athome que dans la suite de la présentation du compromis de vente en novembre 2021 au motif que l'annonce « n'a plus lieu d'être publiée ». Ce n'est que mi-décembre 2021 que la société SOCIETE1.) a demandé aux parties défenderesses de pouvoir remettre la maison en ligne sur les différents portails immobiliers et commencer les visites. Ce à quoi PERSONNE1.) a répliqué être en vacances pour les fêtes et de vouloir en discuter au courant du mois de janvier. Or, ces faits seuls ne permettent pas de conclure d'office que les consorts ALIAS1.) auraient empêché la réalisation de la vente et encore moins qu'une vente se serait réalisée en l'absence d'un tel empêchement. Le lien de causalité faisant partant défaut.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en condamnation des parties défenderesses au paiement de la somme de 43.758 EUR TTC.

IV) Quant aux demandes accessoires

- Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cour de Cassation 27 février 1992, no 7/92).

Chacune des parties sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure.

Le tribunal considère qu'aucune des parties ne justifie l'iniquité requise de sorte qu'il y a lieu de les débouter de leur demande.

- 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.

Eu à l'égard de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire des parties défenderesses.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande principale en la forme,

la déclare recevable mais non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu à annulation du contrat de mandat de vente exclusif signé en date du 11 novembre 2021 entre PERSONNE2.) et PERSONNE1.) d'une part et la société anonyme SOCIETE1.) SA d'autre part,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA de sa demande en condamnation de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 43.758 EUR,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) SA, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.