

Jugement civil no. 2025TALCH17/00219

Audience publique du mercredi, vingt-deux octobre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-07104 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, vice-président,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite 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 Martine LISÉ de Luxembourg du 24 août 2023,

comparaissant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240.929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

1) PERSONNE1.), et son épouse,
2) PERSONNE2.),
demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédict exploit LISÉ,

comparaissant par la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège à L-4120 Esch-sur-Alzette, 40, rue de la Libération, immatriculée au Registre

de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 217 690, 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 Dogan DEMIRCAN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 4 juin 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de la présente affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 8 octobre 2025.

Les mandataires des parties n'ont pas sollicité à plaider oralement et ils ont déposé leur farde de procédure au greffe du tribunal.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 8 octobre 2025.

Faits

En date du 4 mars 2023, un contrat intitulé « *Contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* » a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») d'une part, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les conjoints ALIAS1.) ») d'autre part, en vue de la vente d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), appartenant à ces derniers, pour le prix de vente fixé à 624.000 EUR.

La durée du prédit contrat était fixée à quatre mois. Il est prévu qu'aux termes de cette période, et sauf dénonciation quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception, le contrat se poursuivra par tacite reconduction pour la même durée.

Le prédit contrat stipule en outre que la rémunération à laquelle la société SOCIETE1.) pourra prétendre en cas de vente de la maison sera égale à 4%, TVA incluse.

En date du 5 mai 2023, le prix de vente de la maison a été réduit d'un commun accord des parties au montant de 599.000 EUR.

Par SMS du 3 juillet 2023, PERSONNE1.) a écrit à la société SOCIETE1.) ce qui suit : « *Bonjour monsieur j'ai voulu arrêter les contrats de vendre avec votre agence merci d'avance Cordialement* ».

Par SMS du 8 juillet 2023, PERSONNE2.) s'adresse à la société SOCIETE1.) en les termes suivants : « *Bonjour monsieur jé décidé avec mon Mari de rompre le contrat de vente a effet immédiat merci* ».

Par courrier du 7 août 2023, la société SOCIETE1.) a réclamé aux consorts ALIAS1.) le paiement du montant de 27.793,60 EUR, correspondant à la commission de 4% du prix de vente.

Les consorts ALIAS1.) ont en date du 14 août 2023 adressé un courrier à la société SOCIETE1.) avec comme objet « *résiliation du mandat de vente exclusif* ».

Procédure

Par exploit d'huissier du 24 août 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation aux consorts ALIAS1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Prétentions et moyens des parties

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées. »

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusion.

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 société SOCIETE1.) a notifié des conclusions de synthèse le 14 avril 2025 et les consorts ALIAS1.) ont notifié des conclusions de synthèse en date du 14 mai 2025.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation conjointe, sinon solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour la moitié des consorts ALIAS1.) à

lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 27.793,60 EUR, sinon le montant de 23.960 EUR (montant hors TVA), avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 7 août 2023, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation des défendeurs aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer que les consorts ALIAS1.) ont violé les dispositions contractuelles en résiliant unilatéralement, avec effet immédiat, le contrat en date du 3 juillet 2023, respectivement en date du 8 juillet 2023.

Elle estime que cette résiliation, qui trouverait son origine dans la renonciation à la vente par les consorts ALIAS1.), est irrégulière pour être contraire à la loi. Il résulterait des conclusions de la partie adverse du 16 mars 2025 que le bien a de nouveau été mis en vente. Cela démontrerait que les consorts ALIAS1.) ont, à l'époque des faits, renoncé à la vente en raison de leurs convenances personnelles pour pouvoir continuer à y habiter. En tant qu'agence immobilière, elle serait victime de la légèreté et des changements de position des défendeurs.

La société SOCIETE1.) conteste avoir dit aux consorts ALIAS1.) qu'il était impossible de trouver un acquéreur au prix de 624.000 EUR. Elle leur aurait uniquement conseillé de réduire légèrement le prix de vente en-dessous de la barre de 600.000 EUR, ceci pour des raisons stratégiques afin de cibler et de toucher tous les potentiels acquéreurs disposant d'un budget maximal de 600.000 EUR.

La société SOCIETE1.) nie encore s'être présentée au domicile des consorts ALIAS1.) en vue d'une nouvelle réduction du prix de vente à 475.000 EUR. Elle conteste avoir indiqué aux défendeurs de ne plus chercher d'acquéreurs.

La demanderesse estime que le message d'PERSONNE2.) du 8 juillet 2023 est clair et n'est pas susceptible d'interprétation.

La société SOCIETE1.) conteste que le contrat a été régulièrement résilié avec effet au 4 novembre 2023 dans la mesure où les consorts ALIAS1.) ont indiqué dans leur courrier du 14 août 2023 « *nous considérons le contrat comme résilié avec effet immédiat* ».

Elle donne à considérer que le courrier du 14 août 2023 des parties adverses n'est pas crédible dans la mesure où il contient plusieurs contradictions. Ainsi, les parties adverses affirmeraient qu'elle aurait refusé de continuer à vendre la maison au prix de 624.000 EUR. Or, elle aurait uniquement conseillé d'afficher un prix en-dessous de 600.000 EUR pour les motifs ci-avant exposés, proposition qui aurait été acceptée par les parties adverses.

La société SOCIETE1.) soutient que la résiliation unilatérale avec effet immédiat du 3 juillet 2023 est irrévocable et ne saurait être transformée ultérieurement en une résiliation avec préavis. Elle conteste avoir donné son accord pour une résiliation à l'amiable.

La société SOCIETE1.) formule plusieurs critiques par rapport à l'offre de preuve formulée par les consorts ALIAS1.).

Elle donne à considérer que le libellé des faits qu'ils offrent en preuve a varié au cours de l'instruction. Ainsi, dans leurs conclusions du 14 juillet 2024, ils auraient indiqué la date du 6 septembre 2023 pour ensuite, dans leurs conclusions du 16 mars 2025, avancer cette date au 8 juillet 2023. Cette modification de date enlèverait toute crédibilité à l'offre de preuve.

La société SOCIETE1.) conteste formellement les faits offerts en preuve et soutient qu'ils sont inventés de toutes pièces pour les seuls besoins de la cause.

Elle est encore d'avis que l'offre de preuve n'est pas pertinente au motif que même à les supposer établis, ces faits ne seraient pas de nature à rapporter la preuve d'une faute dans son chef.

Pour ces raisons, la société SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité, respectivement au caractère non fondé de l'offre de preuve.

En ce qui concerne l'attestation testimoniale d'PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) conteste que le prétendu témoin était présent à l'occasion des rencontres entre les parties litigantes. Elle se réserve le droit de porter plainte à son encontre pour faux témoignage. Dans la mesure où le témoin est le fils des défendeurs, la société SOCIETE1.) doute de son impartialité et de son objectivité dans la présente affaire. Elle conclut au rejet de l'attestation testimoniale.

La société SOCIETE1.) qualifie le contrat conclu entre parties de contrat d'entreprise avec une obligation de moyens à sa charge.

Elle base sa demande principalement sur les articles 1134, 1147 et 1149 du Code civil.

La société SOCIETE1.) affirme que son manque à gagner est certain et réel et correspond à la commission non touchée équivalant au montant de 27.793,60 EUR, sinon de 23.960 EUR (montant hors TVA). Pour le démontrer, elle fait état de la vente de trois appartements et d'une maison dans une zone de 500 mètres du bien appartenant aux consorts ALIAS1.). Elle estime qu'elle avait toutes les chances de vendre également le bien des défendeurs pour autant que ces derniers n'auraient pas décidé de résilier unilatéralement le contrat.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) fonde sa demande en indemnisation sur l'article 1794 du Code civil dans la mesure où elle a été privée par les époux ALIAS1.) de la chance de toucher la commission.

Concernant ses dépenses, elle invoque notamment les frais de publication de l'annonce immobilière sur le site atHome.lu, les frais de déplacement entre le siège social de

l'agence immobilière et l'immeuble à vendre, ainsi que les frais téléphoniques. Concernant les frais de publication de l'annonce immobilière sur le site atHome.lu, elle

explique que les factures versées en cause ne sont pas uniquement liées au dossier des défendeurs mais en partie.

La société SOCIETE1.) conteste la demande des consorts ALIAS1.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Les consorts ALIAS1.) contestent la demande de la société SOCIETE1.) et font valoir que la demanderesse a essayé de leur imposer fin juin, début juillet 2023, après une première baisse du prix de vente au montant de 599.000 EUR, une deuxième baisse du prix de vente au montant de 475.000 EUR. Ils soutiennent qu'ils n'ont pas marqué leur accord avec cette nouvelle baisse du prix de vente et qu'ils ont donné la possibilité à la société SOCIETE1.) de mettre un terme au contrat si elle estimait qu'elle ne pouvait pas trouver d'acquéreurs pour le prix de vente affiché de 599.000 EUR. Ils expliquent que la demanderesse n'a pas accepté une résiliation d'un commun accord de sorte qu'ils ont notifié, par courrier du 14 août 2023, la résiliation du contrat avec effet au 4 novembre 2023, ceci conformément aux stipulations contractuelles.

Les consorts ALIAS1.) affirment qu'ils n'avaient pas le luxe de garder l'immeuble au moment du divorce et n'avaient d'autre choix que de le vendre. Ils donnent à considérer qu'entre juillet 2023 et juin 2024, le marché immobilier a connu une baisse de valeur significative. Dans ces circonstances, aucune conclusion ne pourrait être tirée du prix auquel l'immeuble aurait finalement été vendu.

Les consorts ALIAS1.) contestent qu'ils ont à tort résilié le contrat qui portait sur la recherche d'un acquéreur qui accepterait d'acheter la maison au prix de 624.000 EUR. Ils contestent que la société SOCIETE1.) leur a imposé une baisse du prix de vente en tant que conseil stratégique. Ils estiment plutôt que la société SOCIETE1.) se trouvait dans l'impossibilité d'honorer la mission de vendre pour un prix de 624.000 EUR. D'après eux, cette stratégie a uniquement été adoptée en faveur de l'agence immobilière qui aurait espéré toucher plus rapidement sa commission.

Les parties défenderesses soutiennent qu'ils n'y a pas lieu de tirer les SMS des 3 juillet 2023 et 8 juillet 2023 de leur contexte. Par son message du 8 juillet 2023, PERSONNE2.) aurait voulu dire qu'elle ne voulait pas accepter une nouvelle modification du contrat. Elle et son mari seraient de simples ouvriers, non qualifiés en matière de terminologie juridique. Ils renvoient à l'attestation testimoniale établie par leur fils PERSONNE3.) pour rapporter la preuve que la société SOCIETE1.) a voulu leur imposer une deuxième baisse du prix de vente. Ils estiment que le fait que le témoin est leur fils n'enlève rien à la crédibilité de ses déclarations. Ils offrent subsidiairement de prouver les faits par l'audition de leur fils, qui déclare avoir été présent lors du passage du représentant de la société SOCIETE1.) auprès de ses parents.

Les consorts ALIAS1.) font valoir qu'ils ont formellement résilié le contrat en date du 14 août 2023, tout en permettant à la société SOCIETE1.) de trouver jusqu'au 4 novembre 2023 un acquéreur, disposé à payer le prix de 599.000 EUR. Ce courrier n'aurait pas été

rédigé par un juriste de sorte qu'il y aurait lieu de se tenir à sa teneur et ne pas attacher une importance particulière à la terminologie utilisée. Contrairement aux

affirmations de la partie adverse, ce courrier n'aurait pas constitué une résiliation avec effet immédiat mais une résiliation avec effet au 4 novembre 2023.

Les consorts ALIAS1.) contestent le montant des dommages et intérêts invoqué par la société SOCIETE1.) au titre de la réparation de son préjudice. Ils donnent à considérer qu'entre le 4 mars 2023 et la date d'assignation en justice, la société SOCIETE1.) ne leur a pas présenté un seul acquéreur potentiel disposé à payer le prix de vente de 599.000 EUR. Ils contestent les pièces versées par la société SOCIETE1.) pour étayer la réalité de son préjudice, à savoir les compromis de vente signés concernant d'autres objets immobiliers. Par son assignation en justice, la société SOCIETE1.) aurait clairement manifesté son intention de ne plus chercher d'acquéreurs. Ils contestent tout manque à gagner dans le chef de la demanderesse.

Les consorts ALIAS1.) contestent encore la demande adverse pour autant qu'elle est basée sur l'article 1794 du Code civil. Concernant plus particulièrement les factures de la société atHome.lu, ils font valoir que les packs y facturés n'ont pas été souscrits dans leur intérêt exclusif. Dans la mesure où la société SOCIETE1.) avait d'autres objets en vente, les défendeurs estiment que l'annonce de leur bien sur le site atHome.lu n'a rien coûté à l'agence immobilière. Ils contestent que la société SOCIETE1.) avait à faire face à d'autres frais dans la mesure où elle n'a pas présenté un seul acquéreur.

Ils sollicitent la condamnation de la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 4.000 EUR ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Motifs de la décision

Demande principale

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui 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. »

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités, aux fins de prospérer dans sa demande, il incombe donc à la société SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve

du manque à gagner résultant notamment de la prétendue rupture unilatérale et abusive du contrat la liant aux consorts ALIAS1.).

Dans la mesure où la mission de la société SOCIETE1.) se limitait à rechercher des acquéreurs intéressés à l'achat de la maison mise en vente, le contrat liant les parties litigantes est à qualifier de contrat d'entreprise, qualification non contestée par les parties au litige.

La société SOCIETE1.) demande en l'espèce à voir constater la rupture unilatérale anticipée du « *Contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* » du 4 mars 2023 par les consorts ALIAS1.) et à voir condamner ces derniers principalement au paiement de la somme de 27.793,60 EUR à titre de manque à gagner.

Les consorts ALIAS1.) contestent toute résiliation unilatérale anticipée et estiment avoir régulièrement résilié le contrat liant les parties par courrier du 14 août 2023 avec effet au 4 novembre 2023.

En vertu de l'article « *V. durée du contrat* », « *Ce contrat est consenti pour une durée de quatre mois prenant effet ce jour. Au terme de cette période, et sauf dénonciation quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception, il se poursuivra par tacite reconduction pour la même période* ».

En l'espèce, le contrat devait se poursuivre au-delà de la période initiale dont l'échéance était fixée au 4 juillet 2023, à défaut pour les consorts ALIAS1.) d'avoir dénoncé le contrat quinze jours à l'avance, ceci conformément aux stipulations contractuelles. La prochaine échéance était, d'après les termes contractuels, le 4 novembre 2023.

Par SMS du 3 juillet 2023, PERSONNE1.) a écrit à la société SOCIETE1.) ce qui suit : « *Bonjour monsieur j'ai voulais arrêter les contrats de vendre avec votre agence merci d'avance Cordialement* ».

Par SMS du 8 juillet 2023, PERSONNE2.) s'adresse à la société SOCIETE1.) en les termes suivants : « *Bonjour monsieur jé décidé avec mon Mari de rompre le contrat de vente a effet immédiat merci* ».

Contrairement à ce que font plaider les consorts ALIAS1.), il ne fait nul doute, eu égard aux termes employés dans les SMS adressés à la société SOCIETE1.), qu'ils ont résilié le contrat avec effet immédiat. En effet, la teneur des messages ne permet pas de conclure qu'ils voulaient exprimer avec ces messages leur volonté de ne pas procéder à une nouvelle modification du contrat concernant le prix de vente à afficher mais de continuer le contrat avec le prix de vente de 599.000 EUR.

Il y a partant lieu de retenir que les consorts ALIAS1.) ont procédé à la résiliation unilatérale de la convention intitulée « *Contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* » du 4 mars 2023 avec effet immédiat par message du 3 juillet 2023, confirmé par message du 8 juillet 2023.

L'article 1134, alinéa 1^{er}, du Code civil édicte le principe de la force obligatoire des conventions légalement formées : « [l]es conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. [...] et doivent être exécutées de bonne foi. »

En ce qui concerne la résiliation des contrats, le deuxième alinéa de l'article 1134 précité prévoit que « [les conventions] ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel des contractants ou pour les causes que la loi autorise. »

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

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

En principe donc, les contrats à durée déterminée ne peuvent pas être résiliés avant le terme stipulé. Néanmoins, les parties peuvent invoquer la clause de résiliation unilatérale prévue au contrat ou tirer argument d'un mauvais comportement du cocontractant pour mettre fin de façon anticipée au contrat à durée déterminée. S'il est en effet de principe que, seul, le juge peut résoudre les conventions synallagmatiques par application de l'article 1184 précité du Code civil, rien ne peut empêcher une partie de mettre fin immédiatement au contrat si les griefs qu'elle a à faire valoir sont à ce point graves qu'ils peuvent l'amener à considérer qu'il est absolument impossible de poursuivre de quelque façon les relations contractuelles. Lorsque le créancier, confronté à l'inexécution du contrat par le débiteur, rompt le contrat unilatéralement, il le fait à ses risques et périls et il engage sa responsabilité s'il s'avère que la résolution n'est pas justifiée – soit qu'il n'y ait pas d'inexécution de la part du cocontractant, soit que le manquement de celui-ci à ses engagements n'est pas assez grave – le caractère justifié ou non du comportement de la partie qui a mis fin au contrat étant soumis au contrôle *a posteriori* du juge.

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

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

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

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

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

En l'espèce, le contrat signé entre parties ne prévoit pas de clause anticipative de résiliation, de sorte qu'eu égard aux principes dégagés ci-avant, il appartient au tribunal de vérifier *a posteriori* si la résiliation unilatérale entreprise par les consorts ALIAS1.) était bien fondée et plus particulièrement d'analyser si les manquements reprochés à la société SOCIETE1.) étaient de nature à justifier une telle résiliation.

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

Les consorts ALIAS1.) font valoir que la société SOCIETE1.) les aurait forcés de diminuer une deuxième fois le prix de vente de la maison à 475.000 EUR, baisse avec laquelle ils n'auraient pas été d'accord, et que la demanderesse les aurait menacés de ne plus leur envoyer de visiteurs en cas de non-acceptation de cette baisse du prix de vente.

Pour rapporter la preuve de leurs dires, les consorts ALIAS1.) renvoient à l'attestation testimoniale de leur fils PERSONNE3.) qui déclare que le représentant de la société SOCIETE1.) s'est présenté en date du 8 juillet 2023 à leur domicile dans le but d'obliger ses parents à baisser le prix de la maison à 475.000 EUR. Il déclare encore que, devant le refus de ses parents d'accepter une nouvelle baisse du prix de vente, le représentant de la société SOCIETE1.) a déclaré qu'il n'y aura plus de visites.

Or, tel qu'il résulte des développements ci-avant, PERSONNE1.) a dès le 3 juillet 2023 mis fin aux relations contractuelles entre parties en indiquant « *Bonjour monsieur j'ai voulu arrêter les contrats de vendre avec votre agence merci d'avance Cordialement* ». Les époux ALIAS1.) n'affirment pas et il n'est établi par aucune pièce au dossier qu'avant ce message, respectivement qu'à la date de ce message, il y a eu des discussions entre parties pour diminuer le prix de vente de 599.000 EUR à 475.000 EUR. Il n'est de même pas prouvé que la société SOCIETE1.) aurait, avant la résiliation du contrat en date du 3 juillet 2023, refusé de présenter de potentiels acquéreurs aux défendeurs.

L'attestation testimoniale, qui relate des faits s'étant déroulés en date du 8 juillet 2023, donc postérieurement à la résiliation litigieuse, n'est partant pas pertinente pour la solution du présent litige.

Pour les mêmes raisons, les faits offerts en preuve par les consorts ALIAS1.) ne sont pas utiles pour la solution du litige, de sorte qu'il y a lieu de rejeter l'offre de preuve.

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, les consorts ALIAS1.) restent en défaut de rapporter la preuve d'une quelconque inexécution contractuelle d'une gravité suffisante dans le chef de la société SOCIETE1.), de sorte qu'il y a lieu de retenir que la résiliation unilatérale avec effet immédiat du « *Contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* » par les consorts ALIAS1.) en date du 3 juillet 2023 n'était pas justifiée et donc abusive.

Du chef de la résiliation unilatérale avec effet immédiat du « *Contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* », la société SOCIETE1.) prétend avoir subi un préjudice consistant dans le manque à gagner de 27.793,60 EUR, montant correspondant à la commission de 4%.

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

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

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

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

Il se dégage de la convention conclue entre parties, qu'aucune clause pénale, au sens strict du terme et en vertu de laquelle l'une des parties devra paiement d'une somme indemnitaire à l'autre en cas de non-respect des obligations contractuellement prévues, n'est prévue.

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

Une condamnation pour la perte d'une chance requiert, d'une part, que le juge ne puisse

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

Par conséquent, seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'évènement favorable se réalise est indemnisable. Plus les évènements invoqués sont proches dans le temps, plus la victime avait entrepris des démarches de nature à favoriser la réalisation de l'évènement empêché et plus les juges sont enclins à considérer la réalité de la perte de chance alléguée par la victime (cf. JurisClasseur Code civil, Art. 1382 à 1386, Fasc.1001, n° 37).

La démarche à suivre pour l'indemnisation de la perte d'une chance se traduit par une double évaluation, la première consiste à déterminer quelle aurait été la situation de la victime si la chance invoquée à bon droit s'était réalisée ; la seconde conduit à apprécier la chance elle-même, c'est-à-dire le degré de probabilité auquel l'évènement se serait produit (cf. CA, 17 juin 1998, nos 16453 et 16454).

Il ne s'agit pas d'accorder à la victime l'avantage dont elle a été privée, car ce serait supposer qu'à coup sûr, elle aurait bénéficié de cet avantage. Il s'agit seulement de considérer que la chance perdue valait quelque chose, ce dont la victime a été privée.

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

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

En application des principes exposés ci-avant, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir qu'il était probable qu'en l'absence de la résiliation abusive du « *Contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* » elle aurait pu toucher le montant du préjudice allégué, autrement dit que les chances de réaliser la vente et de percevoir sa commission étaient réelles et sérieuses.

Or, force est de constater que la société SOCIETE1.) reste en défaut de rapporter cette preuve, alors qu'aucune pièce n'a été versée aux débats permettant d'apprécier qu'il y avait effectivement des chances réelles et sérieuses que la vente de l'immeuble

appartenant aux parties assignées se réalise par son entremise endéans le délai de quatre mois tel que prévu au contrat.

Les compromis de vente versés en cause par la société SOCIETE1.) ne permettent pas de rapporter la preuve de la probabilité de la chance de vendre l'immeuble des consorts ALIAS1.) dans la mesure où ils se rapportent à d'autres objets immobiliers.

A défaut d'autres éléments tels que par exemple le nombre de visites que la société SOCIETE1.) a organisé pendant la durée d'exécution du contrat, la perte de chance avancée n'est pas établie à suffisance de droit, de sorte que la demande de la société SOCIETE1.) en indemnisation de ce chef de préjudice est à déclarer non fondée.

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

A titre superfétatoire, il y a lieu d'ajouter que la société SOCIETE1.) verse certaines factures qui ne se rapportent qu'en partie à l'objet immobilier des consorts ALIAS1.) et énumère des frais sans les chiffrer, de sorte que le tribunal ne saurait en tirer aucune conséquence.

Demandes accessoires

Tant la société SOCIETE1.) que les consorts ALIAS1.) demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 4.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et

motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu égard au caractère abusif de la résiliation unilatérale avec effet immédiat du « *Contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* » du 4 mars 2023 et compte tenu du fait que la société SOCIETE1.) est restée en défaut d'établir le préjudice par elle subi à ce titre, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, et de la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

constate la résiliation unilatérale au 3 juillet 2023 du « *Contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier* » du 4 mars 2023,

déclare cette résiliation non justifiée, partant abusive,

déclare la demande en indemnisation de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL non fondée,

partant en déboute,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ainsi qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction au profit de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, et de la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, représentée par Maître Dogan DEMIRCAN, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

