

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2023TALCH20/00072**

Audience publique du jeudi huit juin deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-05150 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Cyntia WOLTER, juge délégué,  
Daisy MARQUES, greffier assumé.

**ENTRE**

La PERSONNE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant 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 Tom NILLES de Esch/Alzette, du 1<sup>er</sup> juin 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

**ET**

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Virginie MERTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Faits et procédure

Le 13 janvier 2022, la PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), exploitant l'agence immobilière SOCIETE1.), et PERSONNE2.) ont conclu un mandat de vente exclusif pour une durée de trois mois, renouvelable par tacite reconduction, portant sur une maison d'habitation sise à ADRESSE2.), pour le prix de 900.000.- euros.

Par courrier du 7 mars 2022, PERSONNE2.) a résilié le mandat de vente exclusif, aux motifs que PERSONNE1.) n'aurait pas respecté ses obligations contractuelles.

Par courrier de réponse du 21 mai 2022, PERSONNE1.) a réfuté tout manquement contractuel dans son chef et mis en demeure PERSONNE2.) de payer la somme de 26.325.- euros, à titre de commission d'agence, calculée comme suit : 2,5 % de 900.000.- = 22.500.- + 17 % TVA (3.825.-).

Par exploit d'huissier de justice du 1<sup>er</sup> juin 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) à se présenter devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, et sous le bénéfice de l'exécution provisoire, à lui payer la somme de 26.325.- euros, sinon toute autre somme à arbitrer par le tribunal, à titre de dommages et intérêts, du chef de la perte de la commission contractuellement stipulée.

La requérante sollicite encore la condamnation de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-05150 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 21 septembre 2022, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée sera applicable à la présente affaire et des délais d'instruction ont été impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces.

Maître Virginie MERTZ a conclu en date du 20 décembre 2022.

Maître Luc MAJERUS a répondu en date du 4 janvier 2023.

Maître Virginie MERTZ n'a pas déposé de conclusions en duplique.

Maître Luc MAJERUS et Maître Virginie MERTZ ont été informés par bulletin du 27 février 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 2 mars 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

À l'audience du 4 mai 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Virginie MERTZ, avocat constitué, s'est présenté à l'audience et a conclu pour PERSONNE2.).

Vu l'article 222-3 de la loi du 15 juillet 2021, portant modification du Nouveau Code de procédure civile, Maître Luc MAJERUS a fait savoir au juge de la mise en état qu'il n'entendait pas plaider l'affaire et a déposé sa farde de procédure.

## **2. Prétentions et moyens des parties**

### **PERSONNE1.)**

PERSONNE1.) fait valoir que PERSONNE2.) aurait abusivement procédé à la résiliation unilatérale du contrat de mandat, en prétextant une faute contractuelle dans le chef de l'agence immobilière.

Elle soutient que cette résiliation serait intervenue à une époque où le mandat n'était pas légalement révocable, de sorte qu'elle aurait, par un courrier en réponse du 21 mai 2022, contesté le bienfondé de cette résiliation et mis en demeure l'assigné de payer la commission d'agence lui redue.

Comme PERSONNE2.) n'aurait réservé aucune suite à la prédite mise en demeure du 21 mai 2022, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

PERSONNE1.) base sa demande en condamnation principalement, sur les dispositions de la responsabilité contractuelle, en faisant valoir que le mandat de vente du 13 janvier 2022 était irrévocable pendant une durée de trois mois et qu'il ne pouvait dès lors pas être résilié par la seule volonté d'une partie, sans motifs suffisamment légitimes.

La violation du contrat de mandat par PERSONNE2.), justifierait une juste réparation du préjudice subi par PERSONNE1.), qui, de par les agissements de l'assigné, aurait été privée du bénéfice de la commission d'agence. Cette privation s'interpréterait en une perte de gain, justifiant une indemnisation conformément à l'article 1149 du Code civil.

Subsidiairement, PERSONNE1.) base sa demande sur la responsabilité délictuelle des articles 1382 et suivants du Code civil. Elle fait valoir qu'en raison de la résiliation anticipée du mandat de vente, PERSONNE2.) aurait commis une faute, sinon manqué de délicatesse à l'égard de l'agence immobilière, de sorte qu'il engagerait sa responsabilité de ce chef.

Face aux contestations adverses, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle n'aurait commis aucune faute contractuelle qui aurait justifié à suffisance la résiliation anticipée du mandat de vente par PERSONNE2.). Elle aurait, au contraire, exécuté l'entièreté des obligations mises à sa charge, de sorte que les reproches formulés à son égard sont contestés, et de surcroît aucunement établis.

Elle explique que suite à des recherches incessantes notamment quant aux caractéristiques de la maison, et après avoir été informée de l'impossibilité d'agrandissement de l'immeuble, elle aurait estimé à juste titre que le prix de la maison initialement prévu était trop onéreux, de sorte qu'avec l'accord de PERSONNE2.), il aurait été procédé à la baisse du prix de l'immeuble afin de l'adapter au marché immobilier. Cette décision aurait d'ailleurs été bénéfique pour PERSONNE2.), étant donné que suite à la diminution du prix, plusieurs visites des lieux auraient été prévues.

L'argumentaire de PERSONNE2.) tendant à soutenir qu'il n'aurait jamais accepté la diminution du prix de vente, serait à écarter pour ne pas être fondé.

En réplique au moyen d'irrecevabilité des pièces n° 3 et n° 4, PERSONNE1.) fait valoir que même à supposer que l'attestation sous forme dactylographiée ne réponde pas aux exigences de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, il incomberait dans tous les cas, au tribunal d'apprécier si une attestation présente les garanties suffisantes pour emporter sa conviction.

Pour autant que de besoin, PERSONNE1.) offre de prouver les faits décrits dans l'attestation litigieuse par l'audition de l'attestant.

Face à la demande reconventionnelle, PERSONNE1.) conclut au débouté de celle-ci.

Elle réfute toute faute contractuelle dans son chef en lien causal avec les montants réclamés par PERSONNE2.) à titre de préjudice moral et frais d'avocat, montants qui sont de surcroît contestés pour ne résulter d'aucune pièce du dossier.

Contrairement à ce qui serait allégué par PERSONNE2.), elle n'aurait pas sous-évalué le bien immobilier, ce qui sous-entendrait une certaine déloyauté de la part de l'agence immobilière. En l'occurrence, la requérante aurait usé de ses compétences et connaissance parfaite du marché afin d'établir un nouveau prix de vente plus conforme aux attentes du marché, et ce, dans le but de vendre l'immeuble.

Pour le surplus, PERSONNE1.) estime que PERSONNE2.) ne saurait en même temps réclamer le paiement de ses frais et honoraires d'avocat, à titre de dommages et intérêts

ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### PERSONNE2.)

PERSONNE2.) expose qu'au début du mois de février 2022, sans préjudice quant à une date exacte, PERSONNE1.) aurait annoncé sur le portail « SOCIETE2.) » la vente du bien immobilier, objet du mandat de vente du 13 janvier 2022, pour le prix de vente de 699.000.- euros, quand bien même le contrat prévoit que le bien doit être présenté au prix de 900.000.- euros.

Ce faisant, PERSONNE1.) aurait violé l'article 3.1 du mandat de vente, justifiant la résiliation du contrat pour faute dans le chef de PERSONNE1.).

L'assigné conteste formellement qu'une baisse du prix de vente ait été convenue entre parties, ce d'autant plus alors que le contrat de mandat venait tout juste d'être signé au moment de l'annonce litigieuse.

Il conclut à l'irrecevabilité des pièces adverses n° 3 et n° 4, pour ne pas être conformes à l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, sinon, à les supposer recevables, il estime qu'elles n'ont aucune pertinence alors qu'aucun avenant au contrat n'a été rédigé entre parties.

Même à considérer que l'immeuble ait une valeur inférieure à l'évaluation faite par l'agent immobilier, il serait de jurisprudence qu'en tant que spécialiste du marché immobilier, l'agent doit donner au client des indications réalistes et objectives sur le prix auquel celui-ci peut s'attendre ou qu'il a des chances d'obtenir et que tout manquement à l'une de ces obligations est de nature à engager la responsabilité contractuelle de l'agent immobilier.

Commettrait ainsi une faute, l'agent immobilier qui met en vente un bien immobilier pour un prix manifestement sous-évalué, alors qu'il était tenu, dans le cadre de son obligation de renseignement et de conseil vis-à-vis de son client, de lui donner une information loyale sur la valeur du bien.

Au vu de ce qui précède, la faute contractuelle dans le chef de PERSONNE1.) serait établie, justifiant l'octroi de dommages et intérêts au profit de PERSONNE2.).

À titre reconventionnel, PERSONNE2.) demande partant la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer, à titre de dommages et intérêts, la somme totale de 12.500.- euros, ventilée comme suit : 7.500.- euros au titre du préjudice moral subi, sur base de l'article 1142 du Code civil, et 5.000.- euros, au titre de frais et honoraires d'avocat, sur base des 1382 et 1383 du Code civil, sinon toute autre somme supérieure à arbitrer par le tribunal, le tout avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde.

Il demande encore à se voir allouer une indemnité de procédure de l'ordre de 4.500.- euros et la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Virginie MERTZ, avocat constitué, qui affirme en avoir fait l'avance.

Au soutien de sa demande reconventionnelle, il fait valoir que le comportement fautif de PERSONNE1.) lui aurait engendré des tracasseries alors qu'à son âge avancé, notamment ses 83 ans, il aurait été contraint de se défendre en justice pour préserver ses droits.

### **3. Motifs de la décision**

- *quant à la 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 PERSONNE1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve de la créance par elle alléguée, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière de PERSONNE2.) pour le montant réclamé de 26.325.- euros et que ce dernier a l'obligation de lui payer le prédit montant.

Pour conforter l'existence de sa créance ainsi que l'obligation de paiement à charge de PERSONNE2.), PERSONNE1.) se base notamment sur un contrat de mandat de vente du 13 janvier 2022.

Aux termes de l'article 1984 du Code civil, le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier qu'en date du 13 janvier 2022, les parties litigantes ont conclu un contrat de « mandat de vente », aux termes duquel PERSONNE2.) donne à PERSONNE1.) « pouvoir exclusif [...] de procéder à la vente du bien décrit à l'article 2 [ADRESSE2.) (...)]. Durant toute la durée du mandat, le Mandataire [PERSONNE1.)] est autorisé à procéder à la vente du bien ».

L'article 3 du prédit contrat, intitulé « *prix de vente du bien et rémunération du Mandataire* », stipule que « [l]e bien ou les biens désignés à l'article 2 devront être présentés par le Mandataire au prix de 900.000  [3.1.] », que « [l]a commission du Mandataire sera de 2.5 % du prix de vente du bien + TVA applicable, payable à la signature de l'acte notarié en cas de réalisation de la vente des biens indiqués. Le notaire est habilité à retenir la commission contre quittance [3.2.] » et que « [c]ette commission est également due si la vente du bien devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contact  directement ou indirectement par le Mandataire pendant la période du mandat [3.3.] ».

Quant à la durée de ce mandat, le contrat prévoit que le « *mandat de vente est consenti et accepté en exclusivité par le Mandant pour une durée irrévocable de 3 mois   compter de ce jour [1.1.]* ».

Il y est en outre stipulé qu'« [ ] l'échéance de la période indiquée en 1.1, le présent contrat se renouvellera par tacite reconduction, par période d'1 mois, si aucune des deux parties ne le dénonce au moins 10 jours avant la date de reconduction, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre partie. »

Il est constant en cause que par un courrier du 7 mars 2022, PERSONNE2.) a procédé à la résiliation du mandat exclusif de vente pour faute dans le chef de PERSONNE1.), courrier auquel le litismandataire de PERSONNE1.) a répondu comme suit : « *vos arguments de résiliation ne sont pas valables alors que les prestations qui n'auraient pas été faites correctement, ce qui est par ailleurs formellement contesté, ne sont pas l'objet du mandat de vente exclusif, les méthodes de vente étant du seul pouvoir de PERSONNE1.). Vous n'étiez partant pas en droit de résilier le mandat de vente exclusif qui à défaut d'être renouvelé serait venu à expiration en date du 13 avril 2022* ».

En l'espèce, les parties s'opposent quant à la question de savoir si cette résiliation anticipée du contrat par PERSONNE2.)  tait justifiée.

Aux termes de l'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code civil, les 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 du Code civil dispose que : « *les conventions ne peuvent être révoquées que du consentement mutuel des contractants ou pour les causes que la loi autorise* » Il convient cependant de distinguer les contrats à durée déterminée de ceux à durée indéterminée.

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. Ph. Simler: Résiliation unilatérale anticipée des contrats à durée déterminée: JCP G 1971, I, 2413).

En principe, 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. En l'absence de clause de résiliation anticipée, tel qu'en l'espèce, la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls. 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. TAL, 26 novembre 2010, n° 127 072 ; CA, 26 novembre 2010, n° 127 072).

En effet, aux termes de l'article 1184 du Code civil, « *la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement* ».

Si l'article 1184 du Code civil exige que la partie contractante qui veut obtenir la résolution du contrat s'adresse à la justice, le créancier, confronté à l'inexécution de ses obligations par son cocontractant et lorsque la gravité du comportement de son cocontractant le justifie, peut rompre unilatéralement le contrat, sous la réserve d'un contrôle judiciaire *a posteriori*.

La résiliation unilatérale est aux risques et périls du créancier qui engage sa responsabilité s'il s'avère qu'elle n'est pas justifiée (cf. Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes publiques et privées, 3e éd., n° 731).

Il y a dès lors lieu de vérifier le bienfondé de la résiliation entreprise par PERSONNE2.) et plus particulièrement d'analyser si les manquements reprochés à PERSONNE1.) sont de nature à justifier une telle résiliation.

Le tribunal constate de prime abord que le courrier de résiliation du 7 mars 2022, auquel les parties se réfèrent, n'est pas versé aux débats.

Selon les déclarations concordantes des parties, cette résiliation est intervenue suite à la mise en vente de l'immeuble par PERSONNE1.) pour le prix de 699.000.- euros, soit à un prix inférieur à celui contractuellement stipulé.

Il résulte effectivement d'une pièce versée aux débats par PERSONNE2.), qu'une annonce de vente du bien immobilier a été publiée sur le site internet « SOCIETE2.) » faisant état d'un prix de vente de 699.000.- euros.

Tout en ne contestant pas qu'elle a effectivement mis en vente l'immeuble pour le prix de 699.000.- euros, PERSONNE1.) soutient que la baisse du prix de vente est intervenue d'un commun accord des parties.

Il échet de relever qu'aucun avenant au contrat du 13 janvier 2022 n'a été conclu entre parties.

Pour établir que les parties litigantes ont procédé d'un commun accord à la révision du prix de vente fixé dans le mandat de vente, PERSONNE1.) se prévaut des « rapports » versés en pièces n° 3 et n° 4, sans autrement étayer le contenu de ces rapports.

PERSONNE2.) conclut au rejet des prédites pièces pour violation de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 402 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que : « *L'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.*

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

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

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

En l'espèce, les pièces n° 3 et n° 4, sont libellées comme suit :

« *Rapport des faits : Dossier ADRESSE2.)*

*En réponse au courrier de Maître Virginie Mertz daté du 09 juin 2022.*

*Mise en garde : dans le cadre de notre clause de confidentialité, je ne nommerais nos clients que par le client, un client, les clients...*

*Pour donner suite [à] l'assignement en justice demandé par GROUPE1.) PERSONNE2.). J'aimerais donner ma version des faits sur cette affaire.*

*J'ai reçu la maison sis[e] ADRESSE2.) de la part de ma collaboratrice [...]*

*J'ai dès lors téléphoné à GROUPE1.) PERSONNE3.) afin de savoir si nous pouvions prévoir une séance photo de la maison par un photographe professionnel et si nous pouvions afficher la maison à 699.000€. GROUPE1.) PERSONNE4.) m'a confirmé le prix et m'a confirmé que la maison était vide, son père étant retourné au ADRESSE3.) et ne prévoyait pas de revenir au Grand-Duché de Luxembourg. GROUPE2.) PERSONNE5.) a reçu en parallèle confirmation de GROUPE1.) PERSONNE2.) que nous pouvions afficher le bien à 699.000€. Elle a également reçu la clé de la porte principale de la maison qu'elle m'a transmis[e]. [...]*

*J'ai mis en ligne l'annonce de la maison à 699.000€ et pris des rendez-vous. Durant trois semaines, j'ai effectué une vingtaine de visite durant la semaine et durant les weekends. [...]*

*Les clients et promoteurs intéressés ont ensuite contacté la commune de ADRESSE2.) qui leur a fait savoir que la façade est protégée et qu'aucune altération, modification ou ajout à la bâtisse. [...]*

*J'ai reçu une offre de la part d'un couple de personnes au prix de 600.000€, offre qui fut accepté[e] par GROUPE1.) PERSONNE2.) et GROUPE1.) PERSONNE4.) par téléphone. Malheureusement, après avoir consulté la commune, le couple s'est retiré [...]. J'ai continué mes visites et j'ai trouvé un nouvel acquéreur, GROUPE1.) PERSONNE6.). Après une contre-visite avec ses parents, GROUPE1.) PERSONNE6.) nous a remis une offre d'achat au prix de 600.000€. Offre qui a été accepté[e] par téléphone par GROUPE1.) PERSONNE2.) et GROUPE1.) PERSONNE4.). GROUPE1.) PERSONNE2.) m'a alors informé que son fils, PERSONNE7.), avait une procuration afin de signer le compromis de vente. [...]*

*Après avoir finalisé le compromis de vente et avoir reçu la confirmation bancaire de prêt bancaire, nous avons convenu, avec GROUPE1.) PERSONNE6.), d'un rendez-vous à la maison [...] afin de signer le compromis de vente [...] GROUPE1.) PERSONNE6.) a alors signé le compromis de vente [...] GROUPE1.) PERSONNE2.) m'a alors confié qu'il aurait souhaité vendre plus cher car il avait un projet immobilier avec ses voisins. Il m'a affirmé néanmoins qu'il étudierait le compromis de vente avec son frère avant de me rappeler. GROUPE1.) PERSONNE2.) ne m'a jamais rappelé. [...]*

*GROUPE1.) PERSONNE2.) nous a appris que son fils [...] avait reçu une offre de son côté sans en préciser le montant [...] ».*

respectivement,

*« Rapport dossier ADRESSE2.) – ADRESSE2.)*

*En réponse au courrier de Maître Virginie Mertz reçu en date du 09/06/22.*

*Nous avons été contactés par PERSONNE4.) pour prendre contact avec GROUPE1.) PERSONNE2.) qui voulait vendre son bien sis ADRESSE2.).*

*Après étude du dossier, une évaluation à 834.000 € a été faite en rapport avec les dires de M. PERSONNE7.) [...] qu'un projet est possible sur la maison en essayant de convaincre les voisins de vendre. Un mandat a été signé avec M. GROUPE1.) PERSONNE2.) à 900.000€ [...] ».*

Le tribunal constate que les prédicts « rapports » ne renseignent ni le nom de leur auteur, ni la date à laquelle ils ont été rédigés, encore moins que ces écrits sont établis en vue de leur production en justice, ou que leur auteur - dont le nom n'est, par ailleurs, pas

connu -, a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

En effet, aucune des conditions stipulées à l'article 402 précité, n'est respectée.

Dans ces conditions, les pièces n° 3 et n° 4 du dossier ne peuvent valoir attestations testimoniales, de sorte qu'elles sont à rejeter.

En ce qui concerne l'offre de preuve par audition de témoins, telle que formulée par PERSONNE1.), le tribunal constate que la requérante n'indique, ni le nom du ou des témoin(s) à entendre, ni le libellé des faits offerts en preuve ; PERSONNE1.) se limitant à demander « *en cas de besoin, [d'] entendre l'auteur de l'attestation sur ses dires en tant que témoin lors d'une enquête à fixer par Votre Tribunal* ».

Indépendamment de ce constat, le tribunal relève qu'en l'absence du moindre début de preuve concernant l'affirmation que la modification du prix de vente était acceptée par PERSONNE2.), d'ailleurs contestée par l'assigné, l'offre de preuve par audition de témoins formulée par PERSONNE1.) est à rejeter eu égard aux dispositions de l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile. En effet, la carence de PERSONNE1.) dans l'administration de sa preuve ne peut être suppléée par une mesure d'instruction.

Étant donné qu'il est constant que PERSONNE1.) a mis en vente l'immeuble à un prix inférieur à celui figurant au mandat de vente du 13 janvier 2022 et à défaut de toute preuve que cette baisse du prix de vente a été acceptée par PERSONNE2.), il y a lieu de retenir que ce dernier a valablement procédé à la résiliation unilatérale du mandat de vente pour non-respect par PERSONNE1.) de l'article 3.1. du mandat de vente prévoyant que l'immeuble doit « *être présenté par le Mandataire au prix de 900.000€* » ; le prix étant un élément essentiel du contrat.

Il s'ensuit que la demande de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de la commission d'agence, à titre d'indemnisation, n'est pas fondée.

- *quant à la demande reconventionnelle*

#### Préjudice moral

PERSONNE2.) réclame le montant de 7.500.- euros, outre les intérêts légaux, au titre d'indemnisation du préjudice moral par lui subi.

Le tribunal rappelle que conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

PERSONNE2.) doit dès lors rapporter la preuve de la faute contractuelle de PERSONNE1.), du préjudice qu'il allègue de même que du lien causal avec la faute contractuelle.

S'il a été retenu que le manquement contractuel invoqué à l'encontre de PERSONNE1.) est d'une gravité suffisante pour justifier la résiliation unilatérale du mandat de vente par PERSONNE2.), ce dernier ne rapporte toutefois pas la preuve de l'existence d'un préjudice moral dans son chef qui serait en lien causal avec la faute contractuelle ; le seul fait d'affirmer qu'il a été, à son âge, contraint de se défendre en justice, étant à lui seul, insuffisant.

La demande de PERSONNE2.) en réparation d'un préjudice moral est partant à déclarer non fondée.

### Frais et honoraires d'avocat

PERSONNE2.) réclame encore le remboursement des frais d'avocat par lui exposés de 5.000.- euros.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Contrairement à ce qui est soutenu par PERSONNE1.), les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à obtenir le remboursement des frais d'avocat par lui engagés dans le cadre du présent litige, il appartient à PERSONNE2.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef de PERSONNE1.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, le tribunal constate que PERSONNE2.) ne verse aucune pièce justifiant des frais et honoraires d'avocat qu'il aurait été contraint de déboursier.

Il ne démontre partant pas son préjudice.

Par conséquent, la demande de PERSONNE2.) en paiement des frais et honoraires d'avocat est à déclarer non fondée.

- *quant aux demandes accessoires*

### Indemnité de procédure

En l'espèce, tant PERSONNE1.) que PERSONNE2.), demandent à obtenir une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

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 précité relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Succombant à l'instance, PERSONNE1.) ne peut prétendre à l'octroi d'une indemnité de procédure.

Sa demande afférente est à déclarer non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer dans le cadre de la présente procédure.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant *fixé ex æquo et bono* à 1.000.- euros.

### Exécution provisoire

PERSONNE1.) conclut à l'exécution provisoire du présent jugement.

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

PERSONNE1.) ayant été déboutée de sa demande principale, la demande tendant à l'exécution provisoire du jugement est devenue sans objet.

### Frais et dépens

En application 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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.), succombant à l'instance, aux frais et dépens de l'instance, et d'ordonner la distraction, pour la part qui la concerne, au profit de Maître Virginie MERTZ, avocat constitué pour PERSONNE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

constate que le contrat de mandat de vente du 13 janvier 2022 a été résilié unilatéralement par PERSONNE2.) le 7 mars 2022,

dit que la résiliation du contrat de mandat de vente du 13 janvier 2022 est justifiée,

dit la demande principale de la PERSONNE1.) tendant à la condamnation de PERSONNE2.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur de la somme 26.325.- euros, correspondant à la commission d'agence, non fondée et en déboute,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en indemnisation du préjudice moral non fondée, et en déboute,

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat non fondée, et en déboute,

déboute la PERSONNE1.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne la PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande en exécution provisoire du présent jugement sans objet,

condamne la PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction, pour la part qui la concerne, au profit de Maître Virginie MERTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.