

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH20/00025

Audience publique du jeudi quinze février deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-02299 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

La société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 10 février 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),
2. PERSONNE2.), demeurant à D-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,
3. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige, faits et procédure

Un contrat intitulé « *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » a été conclu en date du 22 juin 2020 entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après : « l'agence SOCIETE1.) ») d'une part, et PERSONNE1.), PERSONNE2.) (ci-après : « les consorts ALIAS1.) ») et PERSONNE3.) d'autre part, par lequel l'agence SOCIETE1.) a reçu « *mandat non exclusif et irrévocable pour une durée de 3 mois* » de vendre une maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE2.), Section ADRESSE2.) de ADRESSE2.), sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance approximative de 270 m², au prix de base de 1.490.000.- euros.

Le prédit contrat stipule en outre que « *pendant cette durée de non exclusivité l'agence aura droit à une commission de 3 2 %, calculée sur le prix de vente réalisé plus T.V.A. dans le cas où la vente sera réalisée avec un acquéreur amené ou désigné par l'agence* » et que l'agence SOCIETE1.) « *pourra acquérir l'objet pour son propre compte moyennant la même commission et revendre ensuite.* »

Il y est également précisé qu'« *[à] défaut de réalisation, si après expiration du présent mandat, [les consorts ALIAS1.) et PERSONNE3.]] venai[ent] à traiter avec un client qui aurait été présenté par SOCIETE1.) S.A., [ils] reconnais[sent] devoir la même commission. L'option est automatiquement renouvelée si aucune des parties ne la résilie 15 jours avant la date d'échéance par lettre recommandée. La commission ne sera due que si la vente se fait. L'objet ne pourra être vendu à un prix inférieur de la présente qu'avec l'accord des parties. Dans ce cas, la commission sera proportionnelle au prix de vente réalisé.* »

Suivant courrier adressé à l'agence SOCIETE1.) en date du 25 juin 2020, les consorts ALIAS1.), par le biais de leur mandataire constitué, se sont exprimés comme suit : « [...] je constate que vous vous êtes octroyé à vous-même une option de vente pour acheter le bien lui-même.

Ceci est absolument inacceptable et indigne d'une agence immobilière qui se veut tant soit peu professionnelle et honnête.

En effet, comment voulez-vous conseiller utilement un client par rapport au meilleur prix qu'il peut obtenir si au même moment, vous avez la possibilité et donc l'intérêt de l'acheter au prix le plus bas ?

Mes mandants annulent sinon résilient, pour autant que de besoin, cette option de vente pour erreur sinon dol.

Ils s'opposent formellement à ce que vous acquériez l'immeuble lui-même et vous retirent tout consentement à ce sujet.

Soit vous êtes d'accord à agir dans le cadre d'un simple mandat de vente comme cela a été expliqué à mes mandants, et comme ils l'ont accepté, et dans ce cas vous avez mandat pour rechercher un acquéreur, soit mes mandants demanderont en justice l'annulation du document signé. [...]. »

Dans son courrier du 14 juillet 2020, l'agence SOCIETE1.), par le biais de son mandataire constitué, a répliqué en les termes suivants : « [m]a mandante a expertisé la valeur de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) à approximativement 1.100.000,00 €. Vos clients ont insisté de mettre le bien en vente à 1.490.000,00 €, ce que ma mandante a fait. Il est donc manifeste que ma mandante n'a pas œuvré contre les intérêts de vos clients.

[...].

Enfin et pour ce qui est de la clause de rachat du bien par l'agence elle-même, il s'agit d'une clause non seulement courante mais qui plus est parfaitement légale.

Par conséquent, ma mandante réfute les accusations énoncées dans votre courrier précité. L'option de vente reste donc valable et ma mandante continuera d'exercer son mandat de manière professionnelle comme toujours. [...]. »

Sur ce, le mandataire des consorts ALIAS1.) a répondu en date du 16 juillet 2020 que « [c]ette modalité du mandat n'a jamais été expliquée à mes mandants – et pour cause – et par conséquent elle n'a jamais été acceptée.

Je constate que votre partie refuse de renoncer à cette clause pour agir uniquement, comme il est de pratique courante, à titre de mandataire non soumis à un conflit d'intérêts perpétuel.

Mes mandants confirment par conséquent la nullité sinon la résiliation du mandat et subsidiairement et en tout état de cause la nullité de cette clause. [...]. »

Par un courrier subséquent du 21 juillet 2020, le mandataire de l'agence SOCIETE1.) a alors indiqué que « [m]a mandante prend acte de votre résiliation unilatérale et vous informe d'ores et déjà qu'elle la conteste et va faire valoir ses droits devant les juridictions compétentes et réclamer le paiement de sa commission. [...]. »

Par la suite, le mandataire des consorts ALIAS1.) a, dans son courrier du 23 juillet 2020, expliqué que « [mes mandants ont] résilié le contrat pour autant que cela concernait l'option concédée à votre agence d'acquérir l'immeuble pour son propre compte, proposant le maintien du mandat pour le reste.

[...].

Votre mandante n'a par conséquent aucun préjudice, alors que mes mandants lui ont laissé la possibilité de continuer une mission normale d'agence immobilier. [...] ».

Par exploit d'huissier de justice du 10 février 2021, l'agence SOCIETE1.) a ainsi fait donner assignation aux consorts ALIAS2.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de s'entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant de 29.800.- euros ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à compter de la résiliation abusive du contrat, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde ; ainsi que d'une indemnité de procédure de l'ordre de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-02299 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 4 décembre 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 21 décembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

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

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience de plaidoiries du 11 janvier 2024.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 25 mai 2023 (pour l'agence SOCIETE1.)), respectivement du 5 octobre 2023 (pour les consorts ALIAS1.)) et du 1^{er} mars 2023 (pour PERSONNE3.)), se présente comme suit :

L'agence SOCIETE1.)

À l'appui de ses demandes, l'agence SOCIETE1.) fait tout d'abord valoir que l'option d'achat lui permettant d'acquérir pour son propre compte le bien, objet de l'option de vente non-exclusive signée entre parties en date du 22 juin 2020, serait une clause courante et parfaitement légale.

Les parties assignées auraient résilié unilatéralement la convention précitée sous le vain prétexte qu'elles n'auraient pas été informées de cette clause, partant qu'elles ne l'auraient pas acceptée. Or, indépendamment du fait que ladite clause serait rédigée de façon claire et simple, l'agence SOCIETE1.) déclare avoir expliqué la portée de la prédite clause aux parties assignées, de sorte que celles-ci n'auraient pas pu se méprendre quant à son sens et son étendue.

La résiliation unilatérale opérée par les parties assignées ne reposerait donc sur aucun fondement et serait à qualifier d'abusives.

Du fait de cette résiliation, l'agence SOCIETE1.) aurait subi un préjudice certain qu'il y aurait lieu de réparer.

L'agence SOCIETE1.) soutient plus précisément avoir subi un dommage consistant en la perte d'une chance de vendre le bien, objet de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » signée entre parties en date du 22 juin 2020, qu'elle évalue sous toutes réserves à hauteur du montant de la commission qu'elle aurait pu toucher à cette occasion, à savoir 2 % du montant de 1.490.000.- euros, soit 29.800.- euros.

Face aux protestations soulevées par les consorts ALIAS1.), l'agence SOCIETE1.) conteste être à l'origine de la rupture contractuelle. Elle rappelle que par courrier du 25 juin 2020, soit à peine trois jours après la signature du contrat, les consorts ALIAS1.) auraient formellement notifié, par l'intermédiaire de leur conseil juridique, la résiliation unilatérale des relations contractuelles en les termes suivants : « [m]es *mandants annulent sinon résilient, pour autant que de besoin, cette option de vente pour erreur sinon dol.* » Cette décision aurait été ferme, définitive et inconditionnelle, d'autant plus alors qu'elle aurait été réitérée dans un deuxième courrier du 16 juillet 2020, dans lequel le mandataire adverse aurait expressément indiqué que « [m]es

mandants confirment par conséquent la nullité sinon la résiliation du mandat et subsidiairement la nullité de cette clause. »

L'agence SOCIETE1.) rappelle sur ce point que les prédicts courriers ont été rédigés par l'avocat des consorts ALIAS1.), de sorte que la portée juridique de la décision de résilier et/ou d'annuler unilatéralement la convention du 22 juin 2020 aurait été claire.

Par courriers des 14, 21 et 28 juillet 2020, l'agence SOCIETE1.) aurait en tout état de cause contesté toute intention de tromper les consorts ALIAS1.) et pris acte de la rupture contractuelle intervenue.

Aucune faute, sinon inexécution contractuelle ne serait établie dans son chef.

Le contraire aurait d'ailleurs été impossible dans la mesure où les consorts ALIAS1.) auraient résilié la convention à peine trois jours après sa signature, autrement dit avant même que l'agence SOCIETE1.) ait pu raisonnablement exercer sa mission ou faire part de son éventuelle intention d'acquérir le bien mis en vente.

Le seul reproché formulé à l'encontre de l'agence SOCIETE1.) consisterait dans la présence d'une clause d'option d'achat dans la convention signée entre parties lui permettant « *d'acquérir l'objet pour son propre compte moyennant la même commission et revendre ensuite* ».

Selon l'agence SOCIETE1.), une telle clause serait cependant parfaitement usuelle dans les conventions de ce type. De plus, la prédite clause aurait été rédigée en caractères lisibles de la même taille que le reste du texte et dans des termes intelligibles. Avant de signer la convention, les parties assignées l'auraient lue et auraient donc pris connaissance de la clause litigieuse. Aucune mésinterprétation n'aurait donc été possible en l'espèce.

L'article 1596 du Code civil tel qu'invoqué par les consorts ALIAS1.) ne serait pas applicable au présent litige alors qu'ayant trait au mandat. Or contrairement aux assertions adverses, l'agence SOCIETE1.) n'aurait jamais agi en tant que mandataire mais en tant que simple intermédiaire ayant pour mission de trouver un acheteur intéressé à l'immeuble appartenant aux parties assignées.

L'agence SOCIETE1.) met d'ailleurs en exergue le fait qu'elle n'aurait eu aucune intention d'acquérir l'immeuble pour son propre compte, de sorte qu'elle n'aurait jamais fait usage de son droit.

Les consorts ALIAS1.) n'auraient ainsi disposé d'aucun motif pour résilier avec effet immédiat la convention liant les parties.

À supposer même que l'agence SOCIETE1.) ait eu pour intention de lever l'option d'achat stipulée en sa faveur, les parties assignées auraient pu, si elles estimaient celle-ci illicite

ou abusive, refuser d'y donner suite et demander la nullité, sinon l'inapplicabilité de la clause devant le juge. Or au lieu de ce faire, elles auraient pris la décision unilatérale et abusive de résilier l'intégralité du contrat.

Il serait en tout état de cause important de souligner qu'après les accusations de dol dont l'agence SOCIETE1.) avait fait l'objet, la poursuite des relations contractuelles avec les consorts ALIAS1.) aurait manifestement été impossible, même sur base d'une nouvelle convention, la confiance contractuelle ayant irrémédiablement été rompue entre parties. Les consorts ALIAS1.) ne sauraient d'ailleurs rompre unilatéralement les relations contractuelles établies d'un commun accord des parties pour ensuite contraindre leur cocontractant à accepter de nouvelles relations, qui plus est sous des accusations de dol.

En ce qui concerne le reproche adverse consistant en la violation de l'obligation de conseil, l'agence SOCIETE1.) donne tout d'abord à considérer que la prédite violation n'aurait pas été invoquée comme motif à la base de la résiliation unilatérale énoncée dans les courriers des 25 juin et 16 juillet 2020. Elle ne serait pas non plus invoquée comme telle dans les conclusions notifiées en cause puisque les consorts ALIAS1.) prétendent à tort ne pas être à l'origine de la rupture contractuelle. L'agence SOCIETE1.) relève qu'en réalité, les consorts ALIAS1.) exciperaient de la violation de l'obligation de conseil incombant à l'agence SOCIETE1.) pour retenir que ce serait la raison pour laquelle elle n'aurait pas pu remplir sa mission, de sorte qu'elle serait à considérer comme seule responsable de son préjudice. Mais l'agence SOCIETE1.) ne conçoit pas dans quelle mesure un prétendu non-respect de son obligation de conseil aurait pu l'empêcher de rechercher un acheteur intéressé au bien appartenant aux parties assignées. Ce serait uniquement la rupture unilatérale adverse qui aurait véritablement empêché l'agence SOCIETE1.) d'accomplir sa mission. En tout état de cause, l'agence SOCIETE1.) fait valoir que l'obligation de conseil incombant à l'agent immobilier n'imposerait pas à ce dernier d'expliquer les termes juridiques d'un contrat.

Eu égard aux développements qui précèdent, à défaut pour les parties assignées d'établir le bien-fondé de la résiliation unilatérale par elles opérée, celle-ci doit être déclarée abusive aux torts de ces dernières.

S'agissant des contestations adverses sur le montant de l'indemnisation réclamé par l'agence SOCIETE1.), celle-ci déclare que le montant de 29.800.- euros équivaldrait au pourcentage de la commission par elle perdue du fait de la résiliation abusive de la convention. Le caractère non-exclusif de la convention ne rendrait pas moins certaine la vente de l'immeuble, d'autant plus alors qu'au moment de la rupture contractuelle, les parties assignées n'avaient mandaté aucune autre agence immobilière. À cela s'ajouterait le fait que la rupture est intervenue à peine trois jours après la signature de la convention. L'agence SOCIETE1.) aurait ainsi encore disposé de quasiment trois mois pour mener à bien sa mission. Eu égard à la spécificité du marché luxembourgeois où l'offre serait inférieure à la demande, il serait certain que l'agence SOCIETE1.) aurait réussi à vendre l'immeuble dont s'agit dans le délai lui imparti. L'existence d'une perte de chance serait donc clairement établie, de même que le *quantum* de cette perte.

Quant à la demande reconventionnelle en nullité de la convention du 22 juin 2020 des consorts ALIAS1.), l'agence SOCIETE1.) conclut à son débouté étant donné qu'elle n'aurait commis aucune manœuvre dolosive ou induit en erreur les consorts ALIAS1.).

En ce qui concerne finalement les moyens développés par PERSONNE3.), l'agence SOCIETE1.) conteste les soupçons de spéculation émis à son encontre. Elle rappelle sur ce point avoir évalué l'immeuble à un montant de 1.100.000.- euros mais que les vendeurs auraient voulu l'annoncer à 1.490.000.- euros. Elle aurait donc rempli son devoir de conseil en donnant son avis professionnel sur la valeur du bien et se serait ensuite conformée à la décision des parties assignées en le proposant à la vente au prix de 1.490.000.- euros.

Contrairement à ce que ferait plaider PERSONNE3.), les vendeurs n'auraient pas été en droit de résilier la convention signée entre parties « *à tout moment* » puisqu'elle aurait été conclue pour une durée déterminée, sauf à indemniser l'agence SOCIETE1.), ce qui serait précisément l'objet du présent litige.

L'agence SOCIETE1.) n'aurait jamais émis la volonté d'acquérir l'immeuble adverse et elle n'aurait en tout état de cause pas pu continuer à collaborer contractuellement avec les parties assignées après que celles-ci l'aient accusée de les tromper et rompu avec effet immédiat le contrat qui les liait. En effet, à défaut de confiance contractuelle, il aurait été impossible de poursuivre les relations, même sur base d'une autre convention.

Par ailleurs, pour autant que le Code de la Chambre immobilière soit opposable et contraignant, l'agence SOCIETE1.) fait valoir que ledit code ne prévoirait pas la nullité d'une clause d'option d'achat.

Les allégations de PERSONNE3.) quant à la tentative de l'agence SOCIETE1.) d'acquérir l'immeuble à un prix moindre seraient pareillement dépourvues de sens, puisqu'à supposer même qu'elle ait perçu une commission de vente si elle avait levé l'option d'achat, le prix, déduction faite de sa commission, ($1.490.000 - 29.800 = 1.460.200$.- euros) serait resté largement supérieur aux évaluations existantes (1.100.000.- euros et 1.275.000.- euros).

L'agence SOCIETE1.) conteste également le moyen adverse tendant à dire qu'à défaut de mandat exclusif, elle ne pourrait pas prétendre à une indemnisation, alors qu'aucune autre agence immobilière n'aurait été mandatée en l'espèce et que la résiliation après seulement trois jours n'aurait raisonnablement permis à aucune agence immobilière de vendre l'immeuble.

Il ferait nul doute que la résiliation endéans un si bref délai aurait rendu impossible l'exécution du contrat par l'agence SOCIETE1.) et l'aurait immédiatement et définitivement privée d'une chance de vendre l'immeuble et donc de percevoir sa commission. Le préjudice de cette dernière serait par conséquent établi et déterminé. Aussi, la question de la divisibilité de la clause litigieuse serait sans conséquence en l'espèce étant donné que la convention a été résiliée dans son intégralité.

Au vu des considérations qui précèdent, l'agence SOCIETE1.) s'oppose également au paiement d'une quelconque indemnité pour procédure abusive et vexatoire au profit de PERSONNE3.) dans la mesure où elle aurait été contrainte d'agir en justice en raison du seul comportement fautif des parties assignées.

Les consorts ALIAS1.)

Les consorts ALIAS1.) demandent à voir dire que la résiliation de la convention a été opérée par l'agence SOCIETE1.), sinon à voir prononcer la nullité de la convention pour erreur, respectivement dol sur base des articles 1110 et 1116 du Code civil et à voir retenir que l'agence SOCIETE1.) n'a subi aucun préjudice.

À titre subsidiaire, ils requièrent que la demande de l'agence SOCIETE1.) soit déclarée non fondée, sinon à ce que le montant de la commission à laquelle elle peut prétendre soit diminuée.

En tout état de cause, les consorts ALIAS1.) sollicitent une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de leurs conclusions, les consorts ALIAS1.) font tout d'abord plaider qu'en signant l'option de vente non exclusive en date du 22 juin 2020, ils auraient pensé charger une agence immobilière de la vente de leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.) et non lui consentir une option d'achat sur celle-ci, moyennant paiement de sa commission.

L'agence SOCIETE1.) aurait en effet omis de leur expliquer la portée de cette clause d'option d'achat stipulée en sa faveur alors que s'ils avaient eu connaissance de celle-ci, ils n'y auraient jamais consenti.

Ce serait ainsi que les consorts ALIAS1.) auraient adressé un courrier à l'agence SOCIETE1.) en date du 25 juin 2020 en lui faisant part de leur volonté de résilier, sinon annuler cette option d'achat que s'était réservée cette dernière.

Ils contestent sur ce point avoir eu pour intention de mettre entièrement fin aux relations contractuelles avec l'agence SOCIETE1.), le courrier précité du 25 juin 2020 indiquant expressément ce qui suit : « [i]ls s'opposent formellement à ce que vous acquériez l'immeuble lui-même et vous retirent tout consentement à ce sujet.

Soit vous êtes d'accord à agir dans le cadre d'un simple mandat de vente comme cela a été expliqué à mes mandants, et comme ils l'ont accepté, et dans ce cas vous avez mandat pour rechercher un acquéreur, soit mes mandants demanderont en justice l'annulation du document signé. [...]. »

Le prédit courrier aurait eu pour unique but de notifier le désaccord des parties venderesses quant à la clause litigieuse d'option d'achat et de laisser le choix

à l'agence SOCIETE1.) de poursuivre les relations contractuelles pour autant qu'elle renonce à la prédite clause et donc à la faculté d'acquérir l'immeuble pour son propre compte, cette clause constituant un conflit d'intérêt manifeste dans l'exercice de la mission confiée à l'agence immobilière.

Les consorts ALIAS1.) contestent ainsi formellement avoir résilié unilatéralement la convention liant les parties. Ce serait en effet seule l'agence SOCIETE1.) qui en serait à l'origine, celle-ci ayant dans ses conclusions notifiées en cause expressément indiqué qu'après « *les accusations de dol dont la partie requérante avait fait l'objet, il lui était impossible de poursuivre les relations contractuelles avec les parties défenderesses.* »

Par conséquent, si la clause d'option d'achat stipulée en faveur de l'agence SOCIETE1.) n'avait pas été insérée, respectivement avait été retirée comme sollicité par les consorts ALIAS1.) dans le courrier du 25 juin 2020, les relations contractuelles auraient été poursuivies, les consorts ALIAS1.) ayant en effet été disposés à continuer l'exécution du contrat dans cette dernière hypothèse.

Pour le cas où la résiliation de la convention aux torts exclusifs de l'agence SOCIETE1.) n'était pas prononcée, les consorts ALIAS1.) soulèvent la nullité de la convention pour cause d'erreur ou de dol en application des articles 1110 et 1116 du Code civil. Ils expliquent ne jamais avoir contracté s'ils avaient connu la portée de la clause d'option d'achat insérée dans le contrat, ce type de clause n'étant pas usuel. La réactivité à laquelle ils auraient eu recours à leur mandataire afin d'aviser l'agence SOCIETE1.) de leur volonté de supprimer ladite clause – soit trois jours à peine après la signature de la convention – démontrerait à suffisance de droit que celle-ci n'aurait jamais été acceptée par les consorts ALIAS1.).

Il serait ainsi établi que l'agence SOCIETE1.) aurait usé de manœuvres dolosives et induit les consorts ALIAS1.) en erreur, de sorte qu'il conviendrait d'annuler la convention du 22 juin 2020.

Les consorts ALIAS1.) invoquent ensuite la violation par l'agence SOCIETE1.) de son obligation de conseil. Il aurait appartenu à cette dernière de s'assurer que ses mandants ont parfaitement compris la portée d'une clause tout à fait inhabituelle conférant une option d'achat à l'agence immobilière en ce qui concerne l'immeuble lui confié dans le cadre d'un mandat de vente.

L'agence SOCIETE1.) aurait manqué à son obligation de conseil, partant engagé sa responsabilité contractuelle en omettant d'informer les consorts ALIAS1.) sur la portée juridique de cette clause d'option d'achat qui aurait été un élément déterminant pour leur consentement. En s'octroyant une option d'achat, les consorts ALIAS1.) font valoir que l'agence SOCIETE1.) n'aurait pas pu les conseiller en toute neutralité et objectivité sur la valeur vénale de leur immeuble.

Si cette option n'a pas été expliquée aux consorts ALIAS1.), ce serait en raison du fait qu'elle serait incompatible avec le mandat de vente attribué à l'agence SOCIETE1.). En s'accordant la possibilité d'acheter l'immeuble appartenant aux vendeurs, il serait évident

que l'agence SOCIETE1.) n'aurait pas pu agir dans l'intérêt de ces derniers, les intérêts des parties étant alors manifestement opposés. Force serait ainsi de constater que l'agence SOCIETE1.) n'aurait pas été en mesure de mener à bien sa mission d'agent immobilier du fait de ses propres manquements contractuels, de sorte que toute éventuelle perte d'une chance de finaliser la vente serait à mettre à son unique charge.

En application de l'article 1596 du Code civil, les consorts ALIAS1.) déclarent ensuite que l'option d'achat incluse dans la convention du 22 juin 2020 serait à considérer comme étant nulle.

En réponse aux explications fournies par l'agence SOCIETE1.), les consorts ALIAS1.) donnent à considérer que si cette dernière n'avait pas l'intention d'acquérir leur immeuble, il lui aurait suffi de renoncer à cette option, comme lui avaient proposé les consorts ALIAS1.), d'autant plus alors qu'une telle opération aurait en tout état de cause été sanctionnée par une nullité.

En l'espèce, l'agence SOCIETE1.) aurait cependant préféré résilier la convention plutôt que de la continuer. Elle ne saurait ainsi faire état d'un quelconque préjudice dans la mesure où elle aurait volontairement refusé de s'exécuter.

Les consorts ALIAS1.) contestent ainsi la demande en paiement du montant de 29.800.- euros tant en principe qu'en *quantum* et concluent à son débouté. À l'inverse de ce qu'argue l'agence SOCIETE1.), la réparation d'une perte de chance ne pourrait pas être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée. La chance constituerait la probabilité que survienne un événement favorable et il conviendrait d'apprécier d'abord le caractère réel et sérieux de la chance perdue. Or, il serait important de souligner que le mandat de vente confié à l'agence SOCIETE1.) pour une durée déterminée de trois mois était non exclusif et qu'en l'espèce l'immeuble aurait été vendu le 13 avril 2021, soit près de sept mois après l'expiration du mandat concédé. Les consorts ALIAS1.) contestent sur ce point que l'agence SOCIETE1.) aurait disposé d'encore presque trois mois pour vendre le bien alors qu'entre le moment où le retrait de l'option d'achat a été sollicité et celui où l'agence SOCIETE1.) a pris position, près de trois semaines se seraient écoulées. Le caractère réel et sérieux de la chance invoquée par l'agence SOCIETE1.) laisserait par conséquent d'être établi.

En tout état de cause, les consorts ALIAS1.) rappellent, conformément aux points développés ci-avant, qu'ils auraient proposé à l'agence SOCIETE1.) de poursuivre les relations contractuelles, de sorte qu'à supposer même qu'elle ait perdu une chance de vendre l'immeuble, ce fait résulterait d'une part de son non-respect des règles professionnelles auxquelles elle serait tenue et d'autre part de sa propre décision de mettre fin au contrat et de renoncer à l'option d'achat stipulée en sa faveur.

Il conviendrait partant de déclarer la demande de l'agence SOCIETE1.) non fondée, sinon de la diminuer à de plus justes proportions, à savoir à 10 % du montant réclamé, sinon à tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* par le tribunal.

PERSONNE3.)

PERSONNE3.) déclare se rallier aux conclusions des consorts ALIAS1.).

Il demande partant à ce que les prétentions formulées par l'agence SOCIETE1.) soient rejetées pour n'être ni fondées, ni justifiées et sollicite un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1, sinon de l'article 1382 du Code civil ainsi qu'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, outre la condamnation de l'agence SOCIETE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Au soutien de ces demandes, PERSONNE3.) donne tout d'abord à considérer que le Code de la Chambre immobilière dispose en son article 3.3. que « [l'agent immobilier] *s'oblige à ne pas acquérir, en partie ou en totalité, ni faire acquérir par un proche ou un organisme quelconque dans lequel il détient une participation, un bien immobilier pour lequel un mandat lui aura été confié, sauf à en informer son mandant.* »

Il déclare que l'agence SOCIETE1.) ne l'aurait jamais informé de la portée de la clause relative à une éventuelle option d'achat au profit de cette dernière et qu'au vu de l'article 3.3. précité du Code de la Chambre immobilière, cette clause pourrait être déclarée nulle et de nul effet.

Cette clause serait partant inopposable à PERSONNE3.) et ce dernier ne devrait pas se tenir à l'option de vente non exclusive datée du 20 juin 2020, dont les termes seraient manifestement abusifs.

PERSONNE3.) fait valoir que par le biais de cette option de rachat stipulée en faveur de l'agence SOCIETE1.), celle-ci aurait pu acquérir l'immeuble pour un prix bien inférieur à ce qui était convenu et ce aux fins de spéculation. En effet, en s'octroyant le droit de se porter acquéreuse *in personae* de l'immeuble tout en se réservant le droit de percevoir sa commission de 2 % du prix de vente, soit 29.800.- euros, elle aurait obtenu un prix moindre à celui stipulé puisqu'elle aurait pu acquérir l'immeuble au prix de 1.460.200.- euros au lieu de 1.490.000.- euros. Elle aurait ainsi bénéficié d'un prix réduit et empoché une commission sans avoir accompli le moindre devoir. Il serait évident qu'une telle opération relèverait purement et simplement de la spéculation dans la mesure où l'agence SOCIETE1.) aurait certainement revendu par la suite l'immeuble à un prix supérieur à celui auquel elle l'aurait acquis.

Il serait ainsi constant en cause que l'agence SOCIETE1.) aurait tenté d'accaparer un immeuble à moindre prix, tout en profitant d'une commission.

En se prévalant du fait que la convention signée entre parties serait à qualifier de contrat d'entreprise, PERSONNE3.) soulève qu'en application de l'article 1794 du Code civil, « *le maître de l'ouvrage peut résilier par sa seule volonté le marché à forfait quoique l'ouvrage soit déjà commencé, en dédommageant l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise.* » Dans la mesure où l'agence SOCIETE1.) n'aurait effectué aucune prestation et exposé aucun frais, les

parties assignées auraient eu la possibilité de résilier à tout moment la convention signée entre parties sans redevoir une quelconque indemnisation ou commission à l'agence SOCIETE1.).

PERSONNE3.) relève en outre que l'agence SOCIETE1.) aurait pu renoncer à son option d'achat et continuer à exercer sa mission. Le courrier lui adressé en date du 25 juin 2020 par les consorts ALIAS1.) aurait en effet expressément prévu que « *[s]oit vous êtes d'accord à agir dans le cadre d'un simple mandat de vente comme cela a été expliqué à mes mandants, et comme ils l'ont accepté, et dans ce cas vous avez mandat pour rechercher un acquéreur, soit mes mandants demanderont en justice l'annulation du document signé.* »

Il serait d'ailleurs de principe que les « *clause nulles ou inefficaces n'affectent pas ipso facto la validité du contrat.* » La clause prévoyant une acquisition par l'agence SOCIETE1.) serait parfaitement divisible du mandat et aurait purement et simplement pu être retirée de celui-ci.

En tout état de cause, à défaut pour l'agence SOCIETE1.) de justifier d'une prestation, respectivement d'un dommage, sa demande serait à rejeter.

3. Motifs de la décision

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 l'agence SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions, plus précisément de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance par elle alléguée, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière des parties assignées à hauteur du montant réclamé de 29.800.- euros et que celles-ci ont l'obligation de lui payer le prédit montant.

Dans un souci de logique juridique, il convient tout d'abord de déterminer le cadre contractuel ayant existé entre parties, respectivement de qualifier la nature juridique de leur relation (3.1.) et ensuite de statuer sur la nullité de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » signée entre parties en date du 22 juin 2020 telle que soulevée par les consorts ALIAS1.) (3.2.) ainsi que de se prononcer sur la résiliation de la convention précitée du 22 juin 2020 (3.3.), avant finalement d'apprécier le bien-fondé de la demande en condamnation formulée par l'agence SOCIETE1.) (3.4.).

3.1. Quant à la nature juridique des relations contractuelles ayant existé entre parties

Aux termes de l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La qualification que les parties contractantes confèrent à leur convention, les qualités qu'elles s'y attribuent, de même que la terminologie y employée ne lient pas les juridictions qui ont le pouvoir et le devoir de procéder, le cas échéant, à une requalification juridique basée sur la volonté commune des parties telle qu'elle se dégage de la convention (cf. CA, 12 avril 1978, n° 4136, 4217 et 4218 ; Cass., 9 juillet 1987, Pas. 27, p. 123 ; TAL, 20 mai 2008, n° 111894).

En pratique, de nombreux documents signés entre l'agent immobilier et son client utilisent le terme « *mandat de vente* », alors qu'il ne s'agit, dans la plupart des cas, pas d'un véritable mandat.

La qualification donnée au contrat par les parties elles-mêmes n'a aucune incidence sur la nature de celui-ci. En effet, en vertu de l'article 1156 du Code civil, on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Ainsi, ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

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.

Mais la mission de l'agent immobilier ne consiste souvent qu'à annoncer un objet immobilier à vendre ou à louer et à rechercher des acquéreurs ou locataires solvables et sérieux, prêts à accepter les conditions fixées d'avance par le propriétaire, mais non de traiter directement avec des tiers (cf. TAL, 6 novembre 2002, n° 25069 ; THIELEN (L.), Les professions de l'immobilier en droit luxembourgeois, éd. Larcier Luxembourg, 2021, p.15).

En confiant à l'agent immobilier un contrat comprenant l'engagement de faire toutes les diligences pour trouver un acquéreur sans lui donner le pouvoir de vendre l'immeuble, le client n'a pas confié un mandat à l'agent immobilier mais il a conclu un contrat d'entreprise.

La convention conclue entre un agent immobilier et un propriétaire en vue de la vente d'un immeuble doit donc s'analyser comme un contrat d'entreprise lorsque la tâche de

l'agent consiste uniquement dans l'accomplissement de prestations matérielles ayant pour but de trouver un candidat acheteur (cf. TAL, 3 novembre 2004, n° 80665).

Le mandat en revanche, 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.

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 y ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'y a pas mandat, mais louage d'industrie (cf. CA, 14 juillet 2004, n° 28209).

Donc, pour que l'agent immobilier agisse en tant que mandataire, il faut que pouvoir de représenter son client lui ait été donné de façon expresse.

Dans le cas d'espèce, il résulte de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » signée entre parties en date du 22 juin 2020 que les parties assignées ont donné à l'agence SOCIETE1.) un « *mandat non exclusif et irrévocable pour une durée de 3 mois [...] de vendre* » leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE2.), Section ADRESSE2.) de ADRESSE2.), sous le numéro NUMERO2.), d'une contenance approximative de 270 m², au prix de base de 1.490.000.- euros (cf. pièce n° 1 de la farde de 6 pièces de Maître Paulo FELIX).

Il découle de cette formulation que la mission confiée à l'agence SOCIETE1.) ne se limitait pas à la simple recherche d'acquéreurs intéressés à l'achat du bien immobilier mis en vente mais que les parties assignées lui ont conféré, de manière expresse, le pouvoir de vendre ledit bien en leur représentation, de sorte que le contrat liant les parties est à qualifier de mandat de vente.

3.2. Quant à la nullité de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020

Pour rappel, les consorts ALIAS1.) soulèvent la nullité de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » signée entre parties en date du 22 juin 2020 pour cause d'erreur, sinon de dol en application des articles 1110 et 1116 du Code civil, alors qu'ils n'auraient jamais signé cette convention s'ils avaient connu la portée de la clause d'option d'achat stipulée en faveur de l'agence SOCIETE1.).

Une telle clause serait inhabituelle et le fait d'avoir fait appel à un avocat à peine trois jours après la signature de la convention pour prévenir l'agence SOCIETE1.) de leur volonté d'écarter ladite clause démontrerait à suffisance de droit que celle-ci n'aurait jamais été acceptée par les consorts ALIAS1.).

Il aurait d'ailleurs appartenu à l'agence SOCIETE1.) de s'assurer que ses mandants ont parfaitement compris la portée juridique de la clause dont question, ce qu'elle n'aurait

cependant pas fait en l'espèce, de sorte qu'elle aurait en outre manqué à son obligation de conseil.

Il ferait ainsi nul doute que l'agence SOCIETE1.) aurait usé de manœuvres dolosives et induit les consorts ALIAS1.) en erreur, de sorte qu'il conviendrait d'annuler la convention du 22 juin 2020.

À titre liminaire, le tribunal constate que la clause qui oppose les parties en cause est de la teneur suivante :

« L'agence SOCIETE1.) S.A., pourra acquérir l'objet pour son propre compte moyennant la même commission et revendre ensuite. »

Elle constitue le 3^{ème} paragraphe de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020, composée en tout de quatre paragraphes, tenant sur une seule page (cf. pièce n° 1 de la farde I de 6 pièces de Maître Paulo FELIX).

Aux termes de l'article 1108 du Code civil, quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention, à savoir : le consentement de la partie qui s'oblige ; sa capacité de contracter ; un objet certain qui forme la matière de l'engagement et une cause licite dans l'obligation.

Au vu de l'argumentaire développé par les consorts ALIAS1.), le tribunal relève qu'ils entendent se prévaloir d'un vice de consentement dans leur chef pour conclure à la nullité de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020.

L'article 1109 du Code civil dispose plus précisément qu'il n'y a pas de consentement valable s'il a été donné par erreur, extorqué par violence ou surpris par dol.

L'erreur se définit comme étant la distorsion entre la volonté déclarée et la volonté réelle, c'est-à-dire comme une représentation inexacte de la réalité contractuelle.

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

La charge de la preuve de l'erreur pèse naturellement sur l'errans, demandeur en nullité. Etant un fait juridique, elle peut être établie par tous moyens.

Quant à l'objet de la preuve, celui-ci est double, voire triple. Le demandeur doit tout d'abord démontrer la réalité de son erreur. Cette première démonstration est elle-même double puisqu'elle oblige à établir, d'une part, que le consentement a été donné dans une certaine croyance et, d'autre part, que cette croyance était contraire à la réalité. La victime de l'erreur doit ensuite prouver que celle-ci avait un objet tel que la nullité soit encourue.

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

Lorsque l'erreur ne porte ni sur la nature de la convention, ni sur l'objet même de celle-ci, ni enfin sur la substance de l'objet, il ne saurait y avoir contrat nul, ni contrat annulable (cf. CA, 17 juin 1904, Pas. 6, p. 469).

La notion de substance au sens de l'article 1110 précité du Code civil est interprétée en considération de l'intention des parties lors de la conclusion du contrat, l'erreur étant une cause de nullité chaque fois qu'elle porte sur une qualité substantielle de l'objet du contrat, c'est-à-dire la caractéristique normalement attendue par le cocontractant, de la chose ou du service sur lequel porte le contrat.

Lorsque la victime a fondé sa demande sur l'erreur elle devra prouver qu'elle a assigné un caractère substantiel à tel élément qui n'existait pas en fait, mais dont l'existence supposée, attendue ou promise a déterminé son consentement, étant à qualifier de substantiel tout élément dont l'absence dénature la chose à un point tel qu'elle serait autre chose ou encore qu'elle serait impropre à son usage naturel.

Pour être cause de nullité, l'erreur doit en plus être excusable, en ce sens qu'elle ne doit pas être facilement décelable ou la conséquence d'une faute de celui qui s'en prévaut et ce, dans le double souci de sanctionner la conduite imprudente ou par trop naïve de l'*errans* et de protéger le cocontractant de bonne foi contre le préjudice que lui causerait une annulation imméritée.

L'erreur est inexcusable dès lors qu'elle est fautive, sans qu'il soit nécessaire de constater une faute lourde ou une erreur grossière, une négligence ou imprudence de l'*errans* suffit à écarter l'annulation de l'acte.

Ainsi, dans bien des cas, l'annulation est écartée sur le fondement d'une simple négligence, lorsque la partie qui invoque l'erreur a manqué à son obligation de s'informer ou refuser de signer avant la lecture de tous les documents contractuels (cf. CA, 11 novembre 2009, Pas., 34, p. 671 ; CA, 7 février 2007, Pas., 33, p. 397 ; CA, 8 février 2006, n° 30012, BIJ, 2006, 174 ; TAL, 6 mars 2009, n° 118100, BIJ, 2009, p. 107 ; Bull. Dr et Banque, 2009, n° 44, p. 60).

Si le contractant a, au contraire, disposé des moyens et du temps nécessaire, pour déceler l'erreur, mais que par légèreté ou négligence, il n'a pas procédé à certaines vérifications élémentaires, l'erreur dans laquelle il a versé est inexcusable, alors qu'un homme normalement raisonnable et avisé ne se serait pas exposé à la commettre. En effet, une personne n'est pas recevable à alléguer l'ignorance de son propre fait ou de quelque chose dont il aurait été facile de s'informer afin d'obtenir l'annulation. L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui y a versé conserve les risques et qui s'oppose à l'annulation du contrat (cf. CA, 16 juin 1970, Pas. 21, p. 362).

En l'espèce, force est de constater que les conditions telles qu'exposées ci-avant ne sont pas remplies.

En effet, indépendamment du fait que les consorts ALIAS1.) restent en défaut d'expliquer en quoi l'absence d'une option d'achat stipulée au profit de l'agence immobilière à laquelle un mandat non exclusif pour la vente d'un immeuble a été confié, porte sur une qualité substantielle de l'objet du contrat, respectivement ait été déterminante de leur consentement, toujours est-il que l'erreur dont ils se prévalent est en tout état de cause à qualifier d'inexcusable alors que la simple lecture de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020 aurait permis de la déceler, sans autre diligence. Le tribunal rappelle en effet sur ce point que la clause litigieuse composée d'une seule phrase figure sur l'écrit litigieux intitulé « *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » qui tient en une seule page.

Il est aussi important de rappeler qu'en apposant sa signature, une personne approuve le contenu de l'écrit qu'elle signe et exprime qu'il est conforme à sa volonté, la signature étant définie comme étant un signe d'approbation ou d'adhésion à un acte (cf. CORNU (G.), Vocabulaire juridique, éd. PUF, 4ème édition).

L'erreur commise par les consorts ALIAS1.), à la supposer établie, résulte ainsi en tout état de cause de leur propre faute.

La nullité de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » signée en date du 22 juin 2020 ne saurait partant être prononcée sur cette base, de sorte que leur demande est à déclarer non fondée sur ce point.

S'agissant de leur demande en nullité du chef de dol, d'après l'article 1116 du Code civil, « *le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté [...].* »

Le dol se définit comme des manœuvres, un mensonge ou un silence ayant sciemment engendré une erreur déterminante du consentement d'un contractant.

Il ne se présume pas et est constitué par un élément matériel et un élément moral.

L'élément matériel du dol peut résulter tant des manœuvres qu'une personne peut mettre en œuvre pour surprendre le consentement de son partenaire et l'amener à contracter que de mensonges ou d'une réticence dolosive, cette dernière étant constituée 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.

Mais encore faut-il que cette partie ait été obligée d'informer son cocontractant se trouvant dans l'impossibilité de se renseigner lui-même. Il est admis en jurisprudence que lorsqu'une partie tait un fait dont elle sait l'importance déterminante pour la conclusion du

contrat et que l'autre partie, soit est dans l'impossibilité de se renseigner elle-même, soit peut légitimement faire confiance à son cocontractant, en raison de la nature du contrat ou de leurs qualités respectives, il y a dol.

Le dol suppose en outre un élément moral qui est l'intention de tromper, laquelle ne résulte pas du seul manquement à une obligation précontractuelle d'information.

En tant que fait juridique, il peut être établi 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 planer aucun doute sur l'existence des manœuvres dolosives employées par l'une des parties pour engager l'autre à réaliser le contrat (cf. CA, 22 janvier 1992, Pas. 28, p. 256).

Pour rappel, les consorts ALIAS1.) déclarent que l'agence SOCIETE1.) aurait usé de manœuvres dolosives ayant eu pour conséquence de vicier leur consentement à la signature de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* », en ce qu'elle aurait violé son obligation de conseil en omettant d'informer ses mandants sur la portée juridique de l'option d'achat stipulée en sa faveur dans le contrat.

Ce faisant, le tribunal constate que les consorts ALIAS1.) reprochent en réalité à l'agence SOCIETE1.) de s'être rendue coupable d'une réticence dolosive et non d'avoir usé à proprement parler de « *manœuvres* » dolosives, au demeurant non autrement précisées.

S'il est vrai qu'en tant que professionnel, l'agent immobilier est tenu envers son client d'une obligation d'information et de conseil qui s'étend en principe à tous les éléments du contrat, toujours est-il qu'à l'instar de ce qui a été développé et retenu *supra*, le tribunal rappelle qu'en signant un contrat contenant une clause claire et précise que les consorts ALIAS1.) ne souhaitaient cependant pas y voir figurée et dont l'absence aurait prétendument été déterminante de leur consentement, ceux-ci ont commis une erreur inexcusable qu'une simple lecture du contrat aurait en effet permis de déceler.

Pareillement, faute pour les consorts ALIAS1.) d'expliquer dans quelle mesure il aurait incombé à l'agence SOCIETE1.) d'expliquer – de façon spontanée, sans qu'aucune demande en ce sens ne lui soit adressée – les termes intelligibles d'une clause insérée dans un contrat dont les consorts ALIAS1.) pouvaient prendre lecture et inspection avant de le signer, aucune faute quelconque n'est établie à cet égard dans le chef de l'agence SOCIETE1.), d'autant qu'en vertu du principe de l'autonomie de la volonté et de la liberté contractuelle, il est loisible aux parties de décider ou non de contracter, d'agencer leurs accords comme elles l'entendent et de fixer les conditions et modalités contractuelles de leur choix.

De plus, dans la mesure où le dol ne saurait résulter du seul manquement à une obligation d'information mais suppose en outre l'intention de tromper, à défaut en tout état de cause pour les consorts ALIAS1.) d'établir une telle intention dans le chef de l'agence SOCIETE1.), les éléments constitutifs du dol ne sont pas réunis, de sorte que la demande

en nullité des consorts ALIAS1.) sur base de l'article 1116 du Code civil est pareillement à déclarer non fondée.

Eu égard à l'ensemble des développements qui précèdent, l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020 n'encourt aucune nullité pour vice de consentement dans le chef des consorts ALIAS1.).

3.3. Quant à la résiliation unilatérale de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020

Les parties se disputent quant à la question de savoir qui est à l'origine de la résiliation unilatérale de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020.

Il résulte des pièces soumises à l'appréciation du tribunal que suivant courrier adressé à l'agence SOCIETE1.) en date du 25 juin 2020, soit trois jours après la signature de la convention précitée, les consorts ALIAS1.), par le biais de leur mandataire constitué, se sont exprimés comme suit : « [...] *je constate que vous vous êtes octroyé à vous-même une option de vente pour acheter le bien lui-même.*

Ceci est absolument inacceptable et indigne d'une agence immobilière qui se veut tant soit peu professionnelle et honnête.

En effet, comment voulez-vous conseiller utilement un client par rapport au meilleur prix qu'il peut obtenir si au même moment, vous avez la possibilité et donc l'intérêt de l'acheter au prix le plus bas ?

Mes mandants annulent sinon résilient, pour autant que de besoin, cette option de vente pour erreur sinon dol.

Ils s'opposent formellement à ce que vous acquériez l'immeuble lui-même et vous retirent tout consentement à ce sujet.

Soit vous êtes d'accord à agir dans le cadre d'un simple mandat de vente comme cela a été expliqué à mes mandants, et comme ils l'ont accepté, et dans ce cas vous avez mandat pour rechercher un acquéreur, soit mes mandants demanderont en justice l'annulation du document signé. [...]. » (cf. pièce n° 2 de la farde de 6 pièces de Maître Paulo FELIX).

Dans son courrier du 14 juillet 2020, l'agence SOCIETE1.), par le biais de son mandataire constitué, a répliqué en les termes suivants : « [m]a mandante a expertisé la valeur de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) à approximativement 1.100.000,00 €.

Vos clients ont insisté de mettre le bien en vente à 1.490.000,00 €, ce que ma mandante a fait. Il est donc manifeste que ma mandante n'a pas œuvré contre les intérêts de vos clients.

[...].

Finalement et pour ce qui est de la clause de rachat du bien par l'agence elle-même, il s'agit d'une clause non seulement courante mais qui plus est parfaitement légale.

Par conséquent, ma mandante réfute les accusations énoncées dans votre courrier précité. L'option de vente reste donc valable et ma mandante continuera d'exercer son mandat de manière professionnelle comme toujours. [...]. » (cf. pièce n° 3 de la farde de 6 pièces de Maître Paulo FELIX).

Sur ce, le mandataire des consorts ALIAS1.) a répondu en date du 16 juillet 2020 que *« Je constate que votre partie refuse de renoncer à cette clause pour agir uniquement, comme il est de pratique courante, à titre de mandataire non soumis à un conflit d'intérêts perpétuel.*

Mes mandants confirment par conséquent la nullité sinon la résiliation du mandat et subsidiairement et en tout état de cause la nullité de cette clause. [...]. » (cf. pièce n° 4 de la farde de 6 pièces de Maître Paulo FELIX).

Par un courrier subséquent du 21 juillet 2020, le mandataire de l'agence SOCIETE1.) a alors indiqué que *« [m]a mandante prend acte de votre résiliation unilatérale [...]. », en réponse duquel le mandataire des consorts ALIAS1.) a, dans son courrier du 23 juillet 2020, rétorqué que « [mes mandants ont] résilié le contrat pour autant que cela concernait l'option concédée à votre agence d'acquérir l'immeuble pour son propre compte, proposant le maintien du mandat pour le reste. [...] » (cf. pièces n°s 5 et 6 de la farde de 6 pièces de Maître Paulo FELIX).*

Contrairement à ce que font plaider les consorts ALIAS1.), il fait nul doute, eu égard à la teneur des courriers échangés entre parties, respectivement aux termes employés, que ce sont eux qui sont à l'origine de la rupture contractuelle.

Le courrier de leur mandataire du 16 juillet 2020 indique en effet de manière on ne peut plus clair que *« [m]es mandants confirment par conséquent la nullité sinon la résiliation du mandat [...] ».*

Il y a partant lieu de retenir que les consorts ALIAS1.) ont procédé à la résiliation unilatérale de la convention intitulée *« OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE »* avec effet immédiat par courrier du 16 juillet 2020.

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'en 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 l'agence 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.

En l'espèce, il se dégage du courrier de résiliation précité que les consorts ALIAS1.) accusent l'agence SOCIETE1.) de ne pas avoir renoncé à l'option d'achat stipulée en sa faveur qu'ils considèrent comme nulle et dont la portée juridique ne leur aurait pas été expliquée.

Quant au reproche tiré de la violation de l'obligation de conseil, le tribunal renvoie aux développements figurant sous le point 3.2..

De plus, s'il est vrai qu'en application du premier point de l'article 3.3. du Code de déontologie de la Chambre immobilière, « [l]e membre s'oblige à ne pas acquérir, en partie ou en totalité, ni faire acquérir par un proche ou un organisme quelconque dans lequel il détient une participation, un bien immobilier pour lequel un mandat lui aurait été confié, sauf à en informer son mandant », à défaut pour PERSONNE3.) d'établir que l'agence SOCIETE1.) est membre de la chambre immobilière et de préciser la sanction qui s'attacherait au non-respect des dispositions y visées, son moyen, non autrement développé, est à rejeter.

L'article 1596 du Code civil dispose toutefois dans le même sens que « [n]e peuvent se rendre adjudicataires, sous peine de nullité, ni par eux-mêmes ni par des personnes interposées : [...] les mandataires, des biens qu'ils sont chargés de vendre [...] ». »

Le mécanisme de la contrepartie constitue une atteinte au devoir de loyauté.

En l'occurrence, le mandataire chargé de conclure un contrat s'attribue lui-même la qualité de cocontractant ou l'attribue à un complice, pour son bénéfice personnel ou au profit d'un tiers. La confiance qui domine les rapports du mandant et du mandataire impose en particulier au second d'exécuter systématiquement sa mission dans l'intérêt de son cocontractant. Le mandataire qui utiliserait les pouvoirs qui lui ont été confiés dans son propre intérêt ou au profit d'un tiers au contrat de mandat, se livrerait à un

détournement de pouvoir. L'interdiction de se porter contrepartie n'est donc qu'une application de la règle selon laquelle une opposition d'intérêts entre le mandant et le mandataire doit interdire toute représentation du premier par le second. Il s'agirait en quelque sorte d'un contrat avec soi-même qui amène souvent à ce type de conflit. À l'évidence, la règle se justifie par le conflit d'intérêt qu'il y aurait en la personne du mandataire s'il devait, ou plutôt s'il pouvait, à la fois se préoccuper de ceux du mandant et veiller aux siens propres (cf. JurisClasseur Répertoire Notarial, v° Mandat, Fasc. 20 : Mandat – Conditions de validité, n° 9).

Cette opération est par conséquent prohibée, quelle que soit sa configuration, à moins que le mandant ait donné son accord. Si le législateur ne vise expressément que le cas du mandat de vendre un bien aux enchères, les tribunaux étendent le champ de l'interdiction à toutes les ventes amiables (cf. Cass. fr., Civ. 1^{ère}, 2 octobre 1980 : Bull. civ. 1980, I, n° 241). La solution vaut même quand le mandataire agit par personne interposée et que le prix de vente fixé par le mandant ait été respecté (cf. Cass. fr., Civ. 1^{ère}, 27 janvier 1987 : Bull. civ. 1987, I, n° 32 ; JurisClasseur Responsabilité civile et Assurances, Fasc. 415 : Mandataire, n°s 17 et 18).

La méconnaissance par l'agent immobilier de son interdiction d'acheter le bien qu'il est chargé de vendre constitue une violation d'une règle d'ordre public de protection édictée au profit du mandant (cf. Lexis Pratique, Vente d'immeuble, V-20100 – Contentieux de la formation de la vente d'immeuble – Action en nullité de la vente d'immeuble, n° 16).

L'interdiction de se porter contrepartie est sanctionnée par une nullité. Relative, cette nullité ne peut toutefois être invoquée que par la personne que la loi entend protéger, à savoir le mandant.

Cette contrepartie est toutefois admise en cas d'accord du mandant ou en cas de ratification *a posteriori* de l'opération.

Le nouvel article 1161 du Code civil français reprend cette logique à son compte, en prévoyant que le représenté, outre la possibilité d'autoriser l'acte avant sa conclusion, peut aussi le ratifier par après (cf. JurisClasseur Répertoire Notarial, v° Mandat, Fasc. 20 : Mandat – Conditions de validité, n° 10).

En l'espèce, dans la mesure où les consorts ALIAS1.) ont, par la signature de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* », marqué leur accord avec l'option d'achat, autrement dit la clause de contrepartie stipulée en faveur de l'agence SOCIETE1.), ils ne sauraient exciper de la nullité de cette clause et du refus de l'agence SOCIETE1.) d'y renoncer pour justifier la résiliation unilatérale de la convention conclue entre parties.

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 l'agence SOCIETE1.), de sorte qu'il y a lieu de retenir que la

résiliation unilatérale avec effet immédiat de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » par les consorts ALIAS1.) en date du 16 juillet 2020 n'est pas justifiée.

3.4. Quant au bien-fondé de la demande en condamnation formulée par l'agence SOCIETE1.)

Du chef de la résiliation unilatérale avec effet immédiat de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* », l'agence SOCIETE1.) prétend avoir subi un préjudice consistant dans la perte d'une chance de vendre l'immeuble appartenant aux parties assignées et de toucher sa commission à hauteur de 2 %. Elle sollicite partant la condamnation des parties assignées à lui payer à ce titre le montant de 29.800.- euros (2 % x 1.490.000.- euros) ou tout autre montant même supérieur à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à compter de la résiliation abusive du contrat, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde.

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.

La perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un événement 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'événement dommageable (cf. CA, 6 juillet 2016, n° 38194).

Par conséquent, seule la perte d'une chance réelle et sérieuse que l'événement favorable se réalise est indemnisable. Plus les événements invoqués sont proches dans le temps, plus la victime avait entrepris des démarches de nature à favoriser la réalisation de l'événement 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).

S'il est vrai que, par définition, la réalisation d'une chance n'est jamais certaine, il n'en demeure pas moins que le préjudice causé par la perte d'une chance présente un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition de la probabilité d'un élément favorable. On observera que la question se pose dans les mêmes termes en matière contractuelle et en matière délictuelle.

La jurisprudence a donc admis que la perte d'une chance réelle et sérieuse constituait un préjudice certain, appelant réparation (cf. TERRE (F.), SIMLER (P.) et LEQUETTE (Y.),

Droit civil, Les Obligations, Dalloz, 8^{ème} édition, p. 679, point 701 ; TAL, 5 janvier 2024, n° TAL-2021-03376).

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'événement se serait produit (cf. CA, 17 juin 1998, n^{os} 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.

Il est généralement admis que la perte d'une chance est indemnisée moyennant comparaison du préjudice absolu causé par la privation du résultat escompté et le préjudice relatif causé par la perte des chances qu'avait la victime d'obtenir ce résultat. L'indemnité pour perte d'une chance ne sera que d'une fraction de la somme totale que la victime espérait gagner (cf. CA, 17 décembre 1997, n° 19349).

En application des principes exposés ci-avant, il appartient à l'agence SOCIETE1.) d'établir qu'il était probable qu'en l'absence de la résiliation abusive de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* », 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 l'agence SOCIETE1.) est restée 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 l'entremise de l'agence SOCIETE1.) endéans le délai de trois mois tel que prévu au contrat. Dans cet ordre d'idées, il faut d'ailleurs rappeler que le mandat confié à l'agence SOCIETE1.) ne fut pas exclusif.

Sachant, en outre, que le marché de l'immobilier connaît actuellement une évolution considérablement défavorable depuis la pandémie mondiale du COVID, le tribunal considère que la perte de chance alléguée par l'agence SOCIETE1.) n'est pas suffisamment certaine.

La perte de chance avancée n'est partant pas établie à suffisance de droit, de sorte que la demande de l'agence SOCIETE1.) en indemnisation de ce chef de préjudice est à déclarer non fondée.

3.5. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

PERSONNE3.) sollicite à titre reconventionnel de la part de l'agence SOCIETE1.) un montant de 3.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1, sinon de l'article 1382 du Code civil.

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur [...]* ».

En matière d'abus de droits processuels, un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires : d'une part, la liberté de recourir à la justice de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute, il serait en effet excessif de sanctionner la moindre erreur de droit et d'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (cf. TAL, 26 février 2019, n° TAL-2018-00735).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés *ipso facto* comme ayant commis un abus (cf. CAL, 12 juillet 2023, n° CAL-2020-00908).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

Il ne suffit cependant pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur (cf. Rép. Civ Dalloz, V. Abus de droit, nos. 119 et suivants).

Il convient de sanctionner non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. CA, 20 mars 1991, Pas. 28, p. 150 ; CA, 17 mars 1993, n° 14446 ; CA, 22 mars 1993, n° 14971 ; TAL, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (cf. CA, 16 février 1998, n° 21687 et 22631).

Dans ce contexte, il convient aussi de rappeler que ne constitue pas un acharnement judiciaire, l'opiniâtreté à défendre sa thèse devant les juridictions et de montrer de l'obstination à vouloir que ses droits - ou du moins ce que l'on considère comme tels - soient reconnus légitimes (cf. CA, 21 mars 2002, n° 25297).

Compte tenu de ces principes et au vu des circonstances de l'espèce telles qu'elles se dégagent du dossier, à défaut pour PERSONNE3.) d'établir une faute dans le chef de l'agence SOCIETE1.) revêtant les prédites caractéristiques ainsi qu'un préjudice subi dans son propre chef, sa demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer non fondée.

3.6. Quant aux demandes accessoires

3.6.1. Indemnités de procédure

En l'espèce, tant l'agence SOCIETE1.) que l'ensemble des parties assignées sollicitent une indemnité de procédure 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.* »

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

Au vu de l'issue du litige, les consorts ALIAS1.) et PERSONNE3.) ne peuvent prétendre à une indemnité de procédure, de sorte qu'ils sont à débouter de leurs demandes formulées en ce sens.

À défaut pour l'agence SOCIETE1.) de prouver l'iniquité requise par le texte de loi, sa demande est pareillement à déclarer non fondée.

3.6.2. Frais et dépens de l'instance

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.

Eu égard au caractère abusif de la résiliation unilatérale avec effet immédiat de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020 et compte tenu du fait que l'agence SOCIETE1.) est demeurée 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 un quart à chacune des parties.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

rejette les moyens de nullité de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020 pour vice de consentement,

constate la résiliation unilatérale avec effet immédiat de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020 par courrier de Maître Lex THIELEN du 16 juillet 2020,

déclare cette résiliation non justifiée, partant abusive,

déclare la demande en indemnisation de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre de préjudice subi consistant en la perte d'une chance de vendre le bien, objet de l'« *OPTION DE VENTE NON EXCLUSIVE* » du 22 juin 2020 non fondée,

partant, en déboute,

déclare la demande reconventionnelle de PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,

partant, en déboute,

déclare les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

partant, en déboute,

fait masse des frais et dépens de la présente instance et les impose pour un quart à chacune des parties.