Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial 2025TALCH06/00511

Audience publique du jeudi, treize novembre deux mille vingt-cinq.

Numéro de rôle TAL-2025-01011

Composition:

Nadège ANEN, vice-présidente ;
Alix KAYSER, premier juge ;
Muriel WANDERSCHEID, premier juge ;
Claude FEIT, greffière.

Entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, faisant le commerce sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

demanderesse, comparant par Maître Florence HOLZ, avocat à la Cour susdit,

et :

PERSONNE1.), née le DATE1.), conseillère immobilier, demeurant à L-ADRESSE2.),

défenderesse, comparant en personne.

FAITS :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Alex THEISEN, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, en date du 20 janvier 2025, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 7 février 2025 à 9.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, 1er étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2025-01011 du rôle pour l'audience publique du 7 février 2025 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale et remise à celle du 11 février 2025 devant la sixième chambre, siégeant en matière commerciale.

L'affaire fut utilement retenue lors de l'audience publique du1er octobre 2025, audience lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Florence HOLZ donna lecture de l'acte introductif d'instance et exposa les moyens de sa partie.

PERSONNE1.) répliqua et exposa ses moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour le

jugement qui suit :

Faits

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) ») exploite une agence immobilière sous l'enseigne « *ENSEIGNE1.)* ».

Suivant contrat de collaboration et de partenariat conclu en date du 23 mai 2022 avec PERSONNE1.) (ci-après le « Contrat »), SOCIETE1.) a concédé à cette dernière le droit d'exercer l'activité de conseiller immobilier sous la prédite enseigne.

Par courrier du 28 novembre 2024, SOCIETE1.) a mis en demeure PERSONNE1.) de faire cesser tout acte de concurrence à son égard avec effet immédiat et de lui payer la somme de 20.000,- EUR.

Procédure

Par exploit d'huissier du 20 janvier 2025, SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Prétentions et moyens

Aux termes de son assignation, **SOCIETE1.)** demande au tribunal de prononcer la résiliation du Contrat aux torts de PERSONNE1.).

Elle sollicite en outre la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant total de 22.851,- EUR, se décomposant comme suit :

- 20.000,- EUR au titre de la clause pénale,
- 2.500,- EUR au titre de l'indemnité de résiliation,
- 351,- EUR (3 x 117) au titre des factures de frais pour la période d'octobre à décembre 2024,

avec les intérêts tels que prévus au chapitre 1er de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de 2004 »), sinon conformément aux articles 14 et 15 de ladite loi, à partir d'une mise en demeure du 28

novembre 2024, sinon 30 jours après ladite mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

A l'audience des plaidoiries, SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement pour la porter au montant total de 23.787,- EUR, dans la mesure où d'autres factures de frais seraient venues se rajouter suite à l'introduction de l'assignation, pour la période de janvier 2025 à septembre 2025 inclus.

SOCIETE1.) réclame également l'allocation du montant forfaitaire de 40,- EUR prévu à l'article 5 (1) de la Loi de 2004, ainsi que du montant de 2.500,- EUR à titre d'indemnisation raisonnable pour frais de recouvrement telle que prévue à l'article 5 (3) de la Loi de 2004.

SOCIETE1.) réclame en outre l'allocation d'une indemnité d'un montant de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et conclut à voir assortir le présent jugement du bénéfice de l'exécution provisoire sans caution.

Enfin, elle conclut à la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Bien que le Contrat prévoie qu'en cas de conflit, les parties sont tenues d'engager une procédure de médiation, PERSONNE1.) aurait refusé la désignation d'un médiateur, de sorte que SOCIETE1.) s'estime en droit de saisir le tribunal de céans pour toiser le litige entre parties.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) expose qu'elle a constaté en date du 26 novembre 2024, que PERSONNE1.) avait publié une annonce à son nom sur le site de l'agence immobilière SOCIETE2.) pour un bien d'ores et déjà proposé à la vente dans le réseau ENSEIGNE1.), à savoir un appartement situé à ADRESSE3.). Le nom de PERSONNE1.) figurerait sous l'annonce, avec le numéro de téléphone ainsi qu'une adresse mail de la défenderesse auprès d'SOCIETE2.).

Un second appartement confié à la vente au nom de PERSONNE1.) sous l'enseigne ENSEIGNE1.) aurait également été annoncé au même moment sur le site de l'agence SOCIETE2.), à savoir un appartement situé à ADRESSE4.). Les photos présentées dans l'annonce porteraient le nom de PERSONNE1.) ainsi que le logo de ENSEIGNE1.).

La demanderesse fait plaider que ces annonces caractérisent une violation flagrante de l'obligation de non-concurrence prévue à l'article 4 du Contrat. Cet article interdirait aux co-contractants de s'affilier ou d'adhérer à une société concurrente du réseau ENSEIGNE1.) afin de commercialiser des biens immobiliers.

En raison de la violation des obligations contractuelles par PERSONNE1.), SOCIETE1.) estime être en droit de prétendre au paiement de la somme de 20.000,- EUR, au titre de la clause pénale prévue à l'article 4 du Contrat.

La demanderesse conteste que le montant de la pénalité prévue pour violation de l'obligation de non-concurrence serait excessif. En tentant de récupérer les mandats de SOCIETE1.), PERSONNE1.) aurait privé cette dernière de commissions de vente s'élevant bien au-delà du montant de 20.000,- EUR.

SOCIETE1.) conteste encore l'affirmation adverse que le Contrat aurait été résilié par conversation téléphonique. La demanderesse n'aurait en outre jamais dispensé PERSONNE1.) de rédiger un courrier de résiliation conformément aux dispositions prévues contractuellement. Dans la mesure où le Contrat n'aurait pas été résilié par PERSONNE1.)

dans les termes de l'article 8, cette dernière aurait dû respecter ses engagements contractuels pris à l'égard de SOCIETE1.).

Au vu des manquements dans le chef de la défenderesse, SOCIETE1.) conclut à la résiliation du Contrat. La résiliation intervenant aux torts de PERSONNE1.), celle-ci serait encore redevable à l'égard de SOCIETE1.) d'un montant forfaitaire de 2.500,- EUR, conformément aux dispositions de l'article 8 du Contrat.

SOCIETE1.) souligne que trois factures relatives à des frais exposés par SOCIETE1.) pour le compte de PERSONNE1.), pour un montant total de 1.287,- EUR, sont encore ouvertes pour la période d'octobre à décembre 2024.

Elle conclut par ailleurs au rejet de l'attestation testimoniale de PERSONNE2.), cette dernière étant la fille du gérant d'SOCIETE2.), de sorte qu'il y aurait un conflit d'intérêts. L'attestation testimoniale serait en outre mensongère, et contredite par les éléments du dossier. Par courriel du 21 novembre 2024, le gérant de SOCIETE1.) aurait indiqué à PERSONNE1.) qu'elle violait ses obligations de non-concurrence, et cette dernière lui aurait répondu qu'elle considérait que les parties mettaient de ce fait fin à leur collaboration. La demanderesse en déduit que la collaboration n'avait pas encore été résiliée avant cette date. Pour autant que le tribunal devait considérer que le Contrat a effectivement été résilié, il y aurait lieu de retenir la date du 21 novembre 2024.

Contrairement à la position soutenue par PERSONNE1.) concernant l'appartement situé à ADRESSE4.), SOCIETE1.) n'aurait jamais reçu de résiliation de mandat. Dans l'hypothèse où le mandat aurait été résilié, aucun préavis n'aurait en l'espèce été respecté. Le gérant d'SOCIETE2.) n'indiquerait pas dans son attestation testimoniale quand il aurait obtenu mandat pour la vente de l'appartement à ADRESSE4.), de sorte qu'il ne serait pas clair si ce mandat lui a été donné avant ou après la prétendue résiliation du mandat de SOCIETE1.). En tout état de cause, le panneau de ENSEIGNE1.) serait encore visible sur les photos publiées dans l'annonce d'SOCIETE2.). La demanderesse en conclut que PERSONNE1.) savait pertinemment que le bien était sous mandat exclusif de ENSEIGNE1.) au moment de la publication.

Concernant le studio à ADRESSE3.), SOCIETE1.) n'aurait pas non plus reçu de résiliation de mandat, ni aucun préavis n'aurait été respecté. Il ressortirait des pièces du dossier que PERSONNE1.) aurait commercialisé le bien à partir du 8 octobre 2024, alors que la prétendue résiliation aurait eu lieu le 30 septembre 2024.

SOCIETE1.) conteste enfin toute allégation de harcèlement dans son chef et dans le chef de son gérant. Elle argue que le fait d'envoyer des factures pour des frais dus par la défenderesse ne serait pas constitutif de harcèlement. Au contraire, la dénonciation faite par PERSONNE1.) auprès de PERSONNE3.) aux Etats-Unis et PERSONNE3.) serait calomnieuse et aurait été faite dans l'intention de porter atteinte à l'honorabilité de la demanderesse au Luxembourg. SOCIETE1.) indique qu'elle se réserve tous droits à cet égard.

Sur question du tribunal, SOCIETE1.) indique que PERSONNE1.), en sa qualité d'indépendant, ferait des actes de commerce, telle que la conclusion de mandats et de compromis de vente. Elle serait dès lors à considérer comme commerçant, de sorte que le tribunal de céans serait compétent pour toiser le litige. Le Contrat conclu entre parties prévoirait en outre la compétence du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

PERSONNE1.) s'oppose aux demandes de la partie adverse.

La défenderesse affirme qu'elle a résilié le Contrat en juillet 2024, au cours d'un entretien téléphonique, en présence d'un témoin. Lors de cet entretien téléphonique, PERSONNE1.) aurait demandé au gérant de SOCIETE1.) s'il était nécessaire de faire un courrier de résiliation en bonne et due forme, et ce dernier lui aurait confirmé que cette démarche n'était pas nécessaire, raison pour laquelle PERSONNE1.) n'aurait pas envoyé de courrier de résiliation à SOCIETE1.).

Elle précise que selon l'article 8 du Contrat, une résiliation en bonne et due forme ne serait pas nécessaire en cas de faute grave d'une des parties.

PERSONNE1.) rajoute que le fait qu'elle ait indiqué par courriel du 21 novembre 2024 qu'elle considérait que les parties mettaient fin à leur collaboration ne saurait porter à conséquence, dans la mesure où elle aurait utilisé une application de traduction pour rédiger ledit message, puisqu'elle ne maîtriserait pas parfaitement le français. Par ce courriel, elle aurait en réalité voulu rappeler à SOCIETE1.) que le Contrat était résilié depuis juillet 2024. Cela ressortirait à suffisance des autres pièces du dossier.

En ce qui concerne l'appartement situé à ADRESSE4.) annoncé sur le site d'SOCIETE2.), la défenderesse indique que le mandat exclusif de PERSONNE1.), pour SOCIETE1.), a été résilié par courrier recommandé des clients en date du 23 septembre 2024. Le gérant d'SOCIETE2.) aurait été contacté par ces clients après cette résiliation, sans intervention de la part de la défenderesse. L'annonce relative à l'appartement de ADRESSE4.) aurait été publiée sur le site d'SOCIETE2.) en date du 27 septembre 2024.

Quant à l'appartement situé à ADRESSE3.) les clients seraient des amis de longue date de PERSONNE1.). Ces derniers auraient résilié le mandat conféré à la défenderesse en date du 30 septembre 2024, raison pour laquelle elle aurait demandé au gérant de SOCIETE1.), par courriel du 3 octobre 2024, de désactiver l'annonce de vente relative à cet appartement. La publication de l'annonce sur le site d'SOCIETE2.) aurait été faite par la défenderesse en date du 8 octobre 2024, après que ses amis sont revenus vers elle pour la vente de leur bien.

PERSONNE1.) indique qu'elle avait l'habitude de recevoir les résiliations de mandat de ENSEIGNE1.) à l'oral, et qu'aucun préavis n'était jamais « enforcé ». Le gérant de SOCIETE1.) aurait toujours été au courant de cette façon de procéder et l'aurait même acceptée.

Le fait que le panneau de ENSEIGNE1.) aurait encore été visible sur les photos prises par le nouvel agent immobilier d'SOCIETE2.) et publiées dans l'annonce ne serait pas imputable à la défenderesse. La publication de l'annonce serait postérieure à la résiliation du mandat de ENSEIGNE1.).

PERSONNE1.) conteste avoir refusé de procéder à une médiation. Elle précise qu'elle n'avait plus confiance en la demanderesse, de sorte qu'elle aurait préféré que le litige soit toisé par le tribunal. Elle indique à cet égard avoir été victime de harcèlements de la part du gérant de SOCIETE1.).

En ce qui concerne les factures de frais dont le paiement est réclamé par la demanderesse, PERSONNE1.) indique qu'elle a réglé les factures mensuelles jusqu'au mois d'octobre 2024, alors qu'elle avait résilié le Contrat en juillet 2024. Elle n'occupait plus le bureau de

SOCIETE1.), et n'utilisait plus les services et ressources de SOCIETE1.) depuis plus d'un an. Elle considère que le fait que la demanderesse continuait tout de même de lui envoyer des factures afférentes à des frais est constitutif d'un abus.

Elle donne enfin à considérer que la somme de 20.000,- EUR réclamée au titre de la clause pénale est en tout état de cause excessive, et souligne que ladite clause ne prévoit pas de limite dans le temps et dans l'espace.

Appréciation

I. Quant à la régularité de la procédure

Les articles 631 à 641 du Code de commerce traitent de la compétence des tribunaux d'arrondissement siégeant en matière commerciale.

Suivant l'article 631 point 3 de ce code, les tribunaux d'arrondissement siégeant en matière commerciale connaîtront notamment des contestations *« relatives aux actes de commerce entre toutes personnes* ».

Il appartient donc à la demanderesse qui assigne à date fixe de justifier de la régularité de la procédure en ce que PERSONNE1.) a été assignée à date fixe, selon la procédure orale. Elle doit partant établir, soit que PERSONNE1.) doit être considérée comme étant un commerçant, soit que la contestation porte sur un acte de commerce dans le chef de cette dernière.

L'article 1er de la loi du 3 juin 1994 portant organisation des relations entre les agents commerciaux indépendants et leurs commettants et portant transposition de la directive du Conseil 86/653/CEE du 18 décembre 1986 dispose qu' « *est un agent commercial au sens de la présente loi celui qui, en tant qu'intermédiaire indépendant, est chargé de façon permanente, à titre principal ou accessoire et contre rémunération, soit de négocier la vente ou l'achat de marchandises pour une autre personne, ci-après dénommée « le commettant », soit de négocier et de conclure des affaires au nom et pour le compte du commettant.*

L'agent commercial est un commerçant soumis aux dispositions de la loi d'établissement du 28 décembre 1988 […] ».

L'agent commercial a pour mission de négocier ou de conclure des contrats. Dans le premier cas, son rôle se borne à prendre des contacts avec des clients potentiels, à discuter avec eux des conditions d'un éventuel contrat. Dans le second cas, le rôle de l'agent commercial va au-delà puisqu'il est doté d'un véritable pouvoir de représentation (Jurisclasseur, droit commercial, agents commerciaux, fasc. 331, n° 4 et 5).

En l'espèce, PERSONNE1.) a négocié et conclu des contrats avec ses clients en utilisant le réseau ENSEIGNE1.).

PERSONNE1.) est dès lors à qualifier d'agent commercial et de ce fait de commerçant.

L'assignation dirigée contre PERSONNE1.) suivant la procédure orale à date fixe est dès lors régulière.

II. Quant aux demandes de SOCIETE1.)

A) La résiliation du Contrat et l'indemnité pour résiliation du Contrat

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 deux parties ne satisfera point à son engagement.*

Dans ce cas, le contrat n'est point résolu de plein 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 ».

Conformément à l'article précité, si l'une des parties à un contrat synallagmatique n'exécute pas ses obligations, le cocontractant a la possibilité de poursuivre l'exécution forcée ou de demander au juge de prononcer la résolution avec dommages et intérêts du contrat.

L'exécution forcée de la convention peut revêtir deux formes, celle de l'exécution en nature ou celle de l'exécution par équivalent, cette dernière n'étant autre qu'une demande en obtention de dommages et intérêts aux fins de la réparation du préjudice résultant pour le créancier de l'inexécution des obligations du débiteur. Lorsque le créancier se décide pour la résolution du contrat, il ne peut obtenir des dommages et intérêts que s'il établit l'existence d'un préjudice lui accru nonobstant la résolution du contrat. Ces dommages et intérêts ne sont, par définition, pas une exécution par équivalent, le contrat étant en effet en cette hypothèse résolu. Les dommages et intérêts en question se justifient par la considération que la résolution ne suffit pas à désintéresser le créancier (Cour d'appel, 1er mars 2000, Pas. 31, p. 367).

La « résolution » est la sanction consistant dans l'effacement rétroactif des obligations nées d'un contrat synallagmatique, lorsque l'une des parties n'exécute pas ses obligations. Elle se distingue ainsi de la « résiliation » du contrat qui consiste, quant à elle, en la suppression pour l'avenir d'un contrat et ne s'applique en principe qu'aux contrats à exécution échelonnée.

En cas d'inexécution partielle d'un contrat d'entreprise, il est admis que l'extinction des obligations nées du contrat pour cause d'inexécution par l'une des parties de ses engagements sur base de l'article 1184 du Code civil, peut produire des effets limités au futur, sans remettre en cause le passé.

Il est en effet impossible d'effacer les prestations partiellement effectuées et de procéder à des restitutions en nature, autres que des sommes d'argent. Dans ce cas, la résolution est une résiliation qui ne produit d'effets que pour l'avenir, les effets passés devant demeurer acquis.

En l'espèce, l'article 8 du Contrat prévoit ce qui suit : « *Chacune des parties pourra mettre fin à la présente Convention moyennant l'envoi préalable d'une lettre recommandée signifiant l'intention de résiliation.*

Le préavis à respecter en cas de rupture de la présente Convention sera de :

- *un mois s'il s'achève au cours de la première année de Collaboration,*
- *deux mois s'il s'achève au cours de la deuxième année de Collaboration,*
- *trois mois s'il s'achève au cours de la troisième année de Collaboration.*

Ce délai commence à courir du jour de la première présentation de la lettre.

La rupture de la présente Convention peut être faite sans préavis et sans mise en demeure préalable au cas où l'une des deux parties manquerait gravement à ses obligations contractuelles ou aurait porté un préjudice grave à l'autre partie, ou encore dans le cas où toute entente entre les parties paraîtrait définitivement impossible […] *».*

Afin d'établir la rupture orale des relations contractuelles en juillet 2024, PERSONNE1.) verse aux débats une attestation testimoniale établie par PERSONNE2.).

Le seul fait que le témoin est la fille du gérant d'SOCIETE2.) n'a pas d'incidence sur l'admission de l'attestation testimoniale, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la rejeter.

Toutefois, le tribunal constate que l'attestation testimoniale, dans laquelle PERSONNE2.) relate qu'elle était présente lors d'un entretien téléphonique en juillet 2024 entre le gérant de SOCIETE1.) et PERSONNE1.), durant lequel cette dernière aurait résilié le Contrat, est contredite par les paiements effectués par PERSONNE1.) jusqu'au mois de septembre 2024 inclus des factures mensuelles de frais relatifs au Contrat.

Au vu de ces éléments, PERSONNE1.) reste en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait résilié le Contrat au mois de juillet 2024, et qu'elle aurait par conséquent été à partir de ce moment déliée de ses obligations contractuelles et notamment de son obligation de non-concurrence.

Suivant courriel du 25 novembre 2024, PERSONNE1.) a écrit à SOCIETE1.) qu'elle déduit « *des accusations non fondées et* [d]*es menaces* » que les parties mettent fin à leur collaboration.

Il est constant en cause qu'à la suite de ce courriel, PERSONNE1.) n'a plus payé les factures de frais mensuelles prévues contractuellement. Il n'est en outre pas contesté par SOCIETE1.) que PERSONNE1.) n'a plus utilisé les locaux et les ressources de l'agence immobilière passé cette date.

Il y a lieu d'en conclure que le Contrat a été résilié par PERSONNE1.) avec effet immédiat en date du 25 novembre 2024.

La résiliation du contrat par déclaration unilatérale produit ses effets du seul fait de la manifestation de volonté de son auteur ; il suffit qu'elle soit notifiée. Le contrat est et reste ainsi résilié et le juge ne saurait le faire renaître. De même, le juge ne peut pas prononcer la résiliation judiciaire d'un contrat déjà résilié.

Ainsi, même en cas d'une résiliation irrégulière, le contrat conclu entre parties est résilié le jour ou l'une des parties a manifesté sa volonté de résiliation.

Le Contrat ayant déjà été résilié le 25 novembre 2024, la demande de SOCIETE1.) tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire du Contrat est partant à déclarer sans objet.

Le tribunal souligne que si SOCIETE1.) reproche à PERSONNE1.) de ne pas avoir respecté les formes requises pour la résiliation du Contrat, elle ne tire aucune conséquence juridique de ces reproches, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser si la résiliation intervenue est régulière ou non.

SOCIETE1.) sollicite le paiement d'une indemnité contractuelle forfaitaire pour résiliation.

L'article 8 du Contrat prévoit deux types d'indemnités en cas de résiliation : *«* […] *Sans préjudice des considérations précédentes, en cas de rupture de la présente Convention par le Conseiller Immobilier au cours de la première année à compter de sa signature, et quelle qu'en soit la cause, ENSEIGNE1.) aura droit à une indemnité de 2.500,00 - (deux mille cinq cents) euros à titre de dédommagement pour les formations et coaching réalisés en faveur du Conseiller Immobilier.*

De même, si au cours de la première année ENSEIGNE1.) venait à rompre la présente Convention pour manquement grave du Conseiller Immobilier à ses obligations, celui-ci sera tenu de dédommager ENSEIGNE1.) du montant de la prédite indemnité de 2.500,00 (deux mille cinq cents) euro[s]*, à titre de dédommagement pour les formations et coaching réalisés* ».

Le tribunal relève que dans les deux cas, l'indemnité n'est due qu'en cas de résiliation du Contrat endéans la première année de collaboration.

Or, en l'espèce, le Contrat a été résilié en date du 25 novembre 2024, soit plus d'une année après la signature du Contrat en date du 23 mai 2022.

Par conséquent, les indemnités forfaitaires prévues à l'article 8 du Contrat ne sont pas dues.

La demande de SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité pour résiliation du Contrat est dès lors à déclarer non fondée.

B) <u>La violation alléguée de la clause de non-concurrence</u>

L'article 4 du Contrat stipule que « [L]*e Conseiller Immobilier s'interdit expressément de s'affilier ou d'adhérer à une société, à une association, à un organisme ou à un groupement concurrent de PERSONNE3.) ou encore d'en créer un lui-même, et ce, à titre personnel ou par personne physique ou morale interposée, pendant toute la durée de la présente Convention, sous peine de devoir indemniser ENSEIGNE1.) des dommages subis. A ce titre, il est prévu une indemnisation forfaitaire, en cas de violation de cette interdiction, qui s'élève à 20.000,00 (vingt-mille) euros. En cas de dommage supérieur, ENSEIGNE1.) pourra réclamer la réparation de l'entièreté de son préjudice, en sus de l'indemnisation forfaitaire prévue* […] ».

Cet article prohibe toute affiliation de PERSONNE1.) à une autre agence immobilière pendant la durée du Contrat, soit en l'espèce jusqu'au 25 novembre 2024, date de la résiliation du Contrat.

En ce qui concerne l'appartement à ADRESSE4.), il résulte du dossier que les clients ont résilié le mandat exclusif de vente conféré à ENSEIGNE1.) avec effet immédiat en date du 23 septembre 2024. Il n'est pas contesté que l'annonce de l'agence SOCIETE2.) a été publiée en date du 27 septembre 2024, soit après ladite résiliation. Aucun élément ne permet de conclure que PERSONNE1.) aurait apporté le bien à SOCIETE2.), le seul fait

que la pancarte de ENSEIGNE1.) était encore visible sur les photos publiées dans l'annonce n'étant pas suffisant à cet égard. Il ne ressort en outre d'aucune pièce que PERSONNE1.) était affiliée ou avait adhéré à SOCIETE2.) au moment de la publication de l'annonce.

Aucune violation de la clause de non-concurrence ne saurait dès lors être retenue quant à l'appartement à ADRESSE4.).

Quant au studio situé à ADRESSE3.), il est constant en cause que l'annonce de mise en vente a été publiée pour le compte d'SOCIETE2.) en date du 8 octobre 2024, par PERSONNE1.) elle-même qui, d'après ses propres dires, s'est vu accorder le mandat de vente par les clients, après la résiliation avec effet immédiat par ces derniers du mandat exclusif de vente accordé à ENSEIGNE1.) par courrier du 30 septembre 2024.

Dans la mesure où le Contrat n'a été résilié que le 25 novembre 2024, PERSONNE1.) était au moment de la publication de l'annonce pour le compte d'SOCIETE2.), encore tenue par ses obligations contractuelles à l'égard de SOCIETE1.), et en particulier de son obligation de non-concurrence conformément à l'article 4 du Contrat.

En publiant pour le compte d'SOCIETE2.) l'annonce d'un bien, PERSONNE1.) s'est affiliée à une agence concurrente de SOCIETE1.) pendant la durée du Contrat, et a de ce fait violé les dispositions du prédit article.

Il s'en suit que SOCIETE1.) est en droit de percevoir une indemnité du chef de ce manquement contractuel.

PERSONNE1.) conteste le montant de l'indemnité forfaitaire fixée contractuellement, au motif qu'il serait excessif.

En vertu de l'article 1226 du Code civil « *la clause pénale est celle par laquelle une personne, pour assurer l'exécution d'une convention s'engage à quelque chose en cas d'inexécution* ».

La clause pénale constitue une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice (Cour d'appel, 2 octobre 1996, Pas. 30, p. 145 ; Cour d'appel, 15 juillet 2013, n° 37162 du rôle).

Cette sanction contractuelle du manquement d'une partie à ses obligations s'applique du seul fait de cette inexécution. Par conséquent, le créancier, victime de l'inexécution, n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice (Cass. civ. 3ème, 20 décembre 2006, n° de pourvoi 05-20.065, Recueil Dalloz 2007, p. 371) et le débiteur ne peut pas s'exonérer du paiement de la peine en démontrant la seule absence de préjudice (Dalloz, Rép. droit civil, v° Clause pénale, n° 63 et jurisprudence).

Si l'article 1152 du Code civil consacre le caractère forfaitaire des dommages et intérêts convenus par les parties pour le cas d'inexécution par l'une d'elles des obligations découlant de leur contrat, toujours est-il que le législateur, dans un souci d'équité, a donné au juge la possibilité de modérer ou d'augmenter la peine convenue si celle-ci est manifestement excessive ou dérisoire.

En ouvrant la voie du pouvoir modérateur du juge pour prévenir des excès en la matière, cette législation ne devait cependant présenter qu'un caractère d'exception. Le législateur

n'entendait pas remettre en cause la vertu coercitive et l'efficacité préventive de la clause pénale. Le maintien de la clause pénale est la règle et sa réduction l'exception.

Le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, qui doit être objectivement apprécié à la date où le juge statue, ne peut résulter que de la comparaison entre le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue. La prise en compte du préjudice réel à la date où le juge statue est imposée par le principe qui veut que la victime de l'inexécution a droit à une réparation intégrale de son préjudice sous réserve de l'effet correcteur de l'article 1150 du Code civil.

En cas de reconnaissance du caractère manifestement excessif de la peine stipulée, il incombe au juge de la réduire dans une limite située entre le préjudice effectivement souffert et le seuil au-delà duquel elle aurait un caractère manifestement excessif. Si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties. En revanche, lorsqu'il décide de réajuster la clause manifestement excessive, il doit motiver sa décision, c'est-à-dire indiquer en quoi la clause est manifestement excessive (Cour d'appel, 9 novembre 1993, Pas. 29, 293 ; Cour d'appel, 20 janvier 2005, n° 28782 du rôle).

Il convient de rappeler que la clause pénale n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice, puisque ce préjudice a été à l'avance présumé et évalué dans le contrat. Cependant, lorsque le débiteur demande la révision de la clause pénale en arguant de son caractère manifestement excessif, le créancier a intérêt à combattre les arguments avancés par le débiteur en établissant la réalité et l'étendue de son préjudice.

En l'espèce, SOCIETE1.) fait plaider que PERSONNE1.) l'aurait par son comportement privée de commissions de vente qui seraient bien plus élevées que le montant de l'indemnité de 20.000,- EUR.

Le tribunal constate que SOCIETE1.) ne fournit aucune donnée quant à son préjudice, ce dernier consistant en réalité dans la seule perte d'une chance de recevoir des commissions de vente.

Au vu des circonstances de l'espèce qui ne laissent pas conclure à une mauvaise foi du débiteur, la vente n'ayant pas eu lieu en raison de la résiliation par le client du mandat exclusif de vente donné à SOCIETE1.), circonstance indépendante de la volonté de PERSONNE1.), la peine convenue apparaît comme manifestement excessive, SOCIETE1.) n'ayant en tout état de cause pas pu percevoir de commission de vente pour ledit bien.

Il n'est pas non plus établi, ni même allégué que PERSONNE1.) aurait emporté une quelconque clientèle ou des biens à vendre avec elle lors de son départ, ni que la résiliation aurait perturbé d'une quelconque façon la demanderesse.

Par conséquent, le tribunal retient que le montant de 20.000,- EUR est excessif, de sorte qu'il y a lieu de le réduire au montant de 10.000,- EUR.

Il y a partant lieu de déclarer la demande de SOCIETE1.) fondée pour le montant de 10.000,- EUR.

Dans la mesure où il s'agit d'une indemnité et non d'une transaction commerciale au sens de la Loi de 2004, il n'y a pas lieu d'allouer sur le prédit montant les intérêts tels que prévus au chapitre 1er de ladite loi.

Les articles 14 et 15 de la Loi de 2004 ne sont pas non plus applicables, l'indemnité allouée à SOCIETE1.) ne relevant pas non plus d'un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur. Il n'y a dès lors pas non plus lieu d'augmenter le prédit montant des intérêts de retard tels que prévus au chapitre 2 de ladite loi.

C) Les factures de frais pour la période d'octobre 2024 à septembre 2025

SOCIETE1.) réclame le paiement du montant total de 1.287,- EUR au titre des frais mensuellement dus par PERSONNE1.) pour la période d'octobre 2024 à septembre 2025 inclus.

L'article 3.2 du Contrat stipule que « *pour les services précisés à l'Annexe, et nommé « Le Forfait Mensuel », le Conseiller Immobilier paiera un forfait mensuel indexable repris à l'Annexe* ».

Le tribunal note à cet égard que l'annexe au Contrat à laquelle il est fait référence dans le prédit article n'a pas été versée par les parties. Le montant mensuel de 117,- EUR n'est toutefois pas contesté en l'espèce.

Tel que retenu précédemment, le Contrat a été résilié en date du 25 novembre 2024. Il n'est en outre pas contesté par SOCIETE1.) que PERSONNE1.) n'a plus utilisé ni les locaux, ni les ressources de l'agence immobilière passé cette date.

Il s'en suit que le forfait mensuel est dû jusqu'au mois de novembre 2024 inclus.

La demande en paiement de SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 234,- EUR (2 x 117), au titre des frais dus pour les mois d'octobre et de novembre 2024, et à déclarer non fondée pour le surplus.

Dans la mesure où les frais dont le paiement est réclamé ne relèvent ni d'une prestation de services à proprement parler, ni d'une fourniture de marchandises, et ne constituent dès lors pas une transaction commerciale au sens de la Loi de 2004, il n'y a pas lieu d'allouer sur le montant de 234,- EUR les intérêts de retard tels qu'ils découlent du chapitre 1er de la loi.

Les articles 14 et 15 de la Loi de 2004 ne sont pas non plus applicables, le Contrat n'étant pas un contrat conclu entre un professionnel et un consommateur. Il n'y a dès lors pas non plus lieu d'allouer sur le prédit montant les intérêts de retard tels que prévus au chapitre 2 de ladite loi.

D) Conclusion

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) au paiement d'un montant total de 10.234,- EUR (10.000 + 234).

Dans la mesure où, tel que relevé précédemment, il ne s'agit ni pour le montant de 10.000,- EUR, ni pour celui de 234,- EUR de transactions commerciales, de sorte que la Loi de 2004 n'est pas applicable, les demandes de SOCIETE1.) basées sur les articles 5 (1) et 5 (3) de la prédite loi ne sont pas fondées.

III. Quant aux demandes accessoires

Dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE1.) l'ensemble des frais non compris dans les dépens, la demande de cette dernière en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée.

Le tribunal évalue les frais non compris dans les dépens *ex aequo et bono* au montant de 1.500,- EUR.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent litige, les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs :

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

reçoit la demande en la forme ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL tendant à la résiliation judiciaire du contrat conclu le 23 mai 2022 sans objet ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement d'une indemnité du chef de la résiliation du contrat conclu le 23 mai 2022 non fondée et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement de la clause pénale partiellement fondée ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 10.000,- EUR de ce chef ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en paiement des factures fondée pour les mois d'octobre et de novembre 2024 et non fondée pour le surplus ;

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 234,- EUR de ce chef ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer sur les prédits montants les intérêts tels que prévus au chapitres 1 et 2 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard ;

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL basées sur les articles 5 (1) et 5 (3) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard non fondées et en déboute ;

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile recevable et partiellement fondée ;

condamne PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL le montant de 1.500,- EUR de ce chef ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.