

## Jugement commercial II No 2078/16

Audience publique du vendredi, vingt-trois décembre deux mille seize.

### Numéro 176 196 du rôle

Composition :

Jean-Paul HOFFMANN, 1<sup>er</sup> vice-président;  
Nathalie HILGERT, 1<sup>er</sup> juge;  
Carole ERR, 1<sup>er</sup> juge;  
Paul BRACHMOND, greffier.

### **Entre :**

Madame **A.**), employée privée, demeurant à F-(...),

élisant domicile en l'étude Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demanderesse**, comparant par Maître Jean-François PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, susdit,

### **et :**

- 1) La société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL, exploitant sous l'enseigne SOC2.) SELECT**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**défenderesse**, comparant par Maître Delphine KORSEC, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- 2) Monsieur **B.**), agent immobilier, demeurant professionnellement à L-(...),

**défendeur**, comparant par Maître André MARMANN, avocat à la Cour, demeurant à Bérelange,

- 3) La société à responsabilité limitée **SOC3.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

**défenderesse**, comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

### **F a i t s :**

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 22 mars 2016, la demanderesse a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC1.) SARL** à comparaître le 15 avril 2016 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, 1<sup>er</sup> étage, salle CO.1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit exploit d'huissier ci-après reproduit :

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch en date du 1<sup>er</sup> avril 2016, la demanderesse a fait donner assignation à **B.)** et à la société à responsabilité limitée **SOC3.) SARL** à comparaître le 15 avril 2016 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, 1<sup>er</sup> 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 176 196 du rôle pour l'audience publique du 15 avril 2016 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, et refixée à l'audience publique du 1<sup>er</sup> décembre 2016, lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Jean-François PIERRET, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, donna lecture de l'assignation et exposa ses moyens.

Maître Delphine KORSEC répliqua et exposa ses moyens.

Maître André MARMANN répliqua et exposa ses moyens.

Maître Gilbert REUTER répliqua et exposa ses moyens.

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

### **j u g e m e n t   q u i   s u i t :**

#### Faits

La société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL (ci-après « la société **SOC1.)** ») exerce, en tant qu'agent commercial, sous la franchise internationale **SOC2.)** et a pour nom commercial **SOC2.)** SELECT.

La société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL (ci-après « la société **SOC3.)** ») exerce également en tant qu'agent commercial sous la franchise internationale **SOC2.)** et a pour nom commercial **SOC2.)** PREMIUM.

**B.)** agit pour le compte de la société **SOC3.)** en tant que conseiller commercial.

En date du 6 mai 2014, **A.)** a signé avec la société **SOC1.)** un contrat de conseiller commercial (ci-après « le contrat »).

Elle a réalisé plusieurs ventes à la suite desquelles la société **SOC1.)** a, conformément aux stipulations contractuelles, encaissé les commissions et a rétrocédé une part à **A.)**.

Par courrier du 6 juillet 2015, la société **SOC1.)** a mis un terme au contrat.

En date du 29 septembre 2015, la demanderesse a réclamé le paiement de sa commission en ce qui concerne la vente d'un bureau à Troisvierges.

Le même jour, elle a encore sollicité le paiement de sa commission pour la vente d'une maison à Dippach.

Par mise en demeure du 8 octobre 2015, le mandataire de **A.)** a adressé un rappel pour les commissions non payées à la société **SOC1.)**.

En date du 19 octobre 2015, la société **SOC1.)** a contesté redevoir la moindre commission pour la vente de la maison à Dippach et a invoqué une créance de 1.381,73 EUR à l'encontre de la demanderesse qu'elle entendrait compenser avec les montants encore redus à **A.)** dans le cadre de la vente du bureau à Troisvierges.

### Procédure

Par exploits d'huissier des 22 mars 2016 et 1<sup>er</sup> avril 2016, **A.)** a assigné la société **SOC1.)**, **B.)** et la société **SOC3.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

### Moyens et prétentions des parties

**A.)** demande la condamnation de la société **SOC1.)** au paiement du montant de 1.381,73 EUR, la condamnation solidaire, sinon in solidum de la société **SOC1.)**, de **B.)** et de la société **SOC3.)** au paiement du montant de 9.013,68 EUR, la condamnation de la société **SOC1.)** au paiement du montant de 53.848,- EUR à titre de dommages et intérêts ainsi qu'au montant de 300,- EUR au titre de remboursement de la caution, le tout avec les intérêts au taux légal à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle sollicite finalement la condamnation des parties défenderesses au paiement du montant de 3.000,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire sans caution du présent jugement.

En ce qui concerne le solde de 1.381,73 EUR sur la commission résultant de la vente du bureau à Troisvierges, elle estime que la société **SOC1.)** serait, en application des articles 6.1 et 7.1 du contrat, tenue de lui rétrocéder 48% de la commission d'agence qu'elle a touchée. La facture adressée en ce sens à la défenderesse en date du 29 septembre 2015 n'aurait pas été contestée.

Concernant le montant de 9.013,68 EUR réclamé pour la vente de l'immeuble à Dippach pour lequel elle aurait disposé d'un mandat de vente exclusif, elle aurait fait visiter la maison à plusieurs acheteurs potentiels, dont notamment à **C.)** qui aurait, en date du 30 avril 2015, signé un compromis de vente avec les propriétaires de l'immeuble. Ce compromis de vente l'aurait renseignée comme intermédiaire à la vente et la société **SOC1.)** aurait été chargée d'encaisser la commission de 3%. En application de l'article 6.1 du contrat, la société **SOC1.)** aurait dû faire le nécessaire pour encaisser la commission et continuer 48% de cette somme à elle. La société **SOC1.)** n'aurait pas émis la moindre contestation lors de la réception de la facture du 29 septembre 2015 par laquelle elle lui aurait réclamé le paiement de la commission, de sorte qu'il y aurait lieu à faire application du principe de la facture acceptée au sens de l'article 109 du Code de commerce.

**B.)** aurait commis une faute en encaissant le montant de 9.013,68 EUR. Il n'aurait pas respecté le code de déontologie de **SOC2.)** qui interdirait à essayer d'obtenir un mandat de la part d'un vendeur lorsque ce dernier a déjà donné mandat exclusif de vente sur son bien. A titre subsidiaire, il aurait tout au plus eu le droit de toucher 50% de la commission.

Pour les mêmes motifs, elle reproche un comportement fautif à la société **SOC3.)**.

Elle réclame encore réparation de son préjudice résultant de la résiliation abusive du contrat et demande la condamnation de la société **SOC1.)** au paiement du montant de 53.848,- EUR au titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel et moral.

En application de l'article 7.3 du contrat qui prévoit le dépôt d'une caution de 300,- EUR, elle réclame le remboursement de cette somme.

Elle s'oppose au moyen d'incompétence ratione loci soulevé par **B.)** et la société **SOC3.)** en se basant sur l'article 30 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle estime encore que le tribunal saisi serait compétent ratione valoris au motif que la demande dirigée contre la société **SOC1.)** serait supérieure à 10.000,-EUR et au vu de la connexité du litige, le tribunal devrait se déclarer compétent pour statuer sur le tout.

Elle conteste le mandat exclusif de **B.)** et fait valoir qu'elle aurait effectué toutes les démarches en vue de la conclusion de l'acte de vente notarié.

Elle conteste les factures émises par la société **SOC1.)** ainsi que la compensation opérée par cette dernière avec la commission due pour la vente du bureau à Troisvierges.

Elle conteste encore ne pas avoir eu mandat pour la vente de la maison à Dippach et réfute toute faute dans son chef justifiant une résiliation avec effet immédiat du contrat.

Elle s'oppose à la demande reconventionnelle de la société **SOC1.)** au motif qu'au vu de la résiliation abusive du contrat, la société **SOC1.)** ne saurait se prévaloir de la clause de non-concurrence et les frais d'avocats de la société **SOC1.)** ne seraient pas à sa charge.

Elle conteste finalement les indemnités réclamées par les parties adverses sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

**B.)** soulève d'abord l'incompétence ratione loci du tribunal saisi au motif qu'il habite dans l'arrondissement de Diekirch, de sorte que seul le tribunal d'arrondissement de Diekirch serait compétent pour connaître de la demande dirigée à son encontre.

Il soulève encore l'incompétence ratione valoris du tribunal saisi au motif que la demande dirigée à son encontre ne porterait que sur le montant de 9.013,68 EUR et serait dès lors de la compétence du juge de paix.

Quant au fond, **B.)** conteste la demande au motif qu'il aurait disposé d'un mandat exclusif du 7 janvier 2015, enregistré le 14 janvier 2015. Le mandat sur lequel se base **A.)** n'aurait pas été enregistré, de sorte qu'il y aurait des doutes sur sa date et sa validité.

Il demande la condamnation de **A.)** au paiement du montant de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société **SOC3.)** soulève également l'incompétence ratione loci et l'incompétence ratione valoris du tribunal saisi pour les mêmes motifs que ceux développés par **B.)**.

Quant au fond, elle demande sa mise hors cause au motif qu'elle n'entretenait pas de relations avec la partie demanderesse.

Elle réclame le montant de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant la commission redue pour la vente du bureau à Troisvierges, la société **SOC1.)** fait valoir qu'elle aurait indemnisé la demanderesse et le solde actuellement réclamé aurait été compensé avec les factures non encore payées par elle. Elle aurait en tout état de cause valablement et en temps utile protesté contre la facture émise par **A.)** en date du 29 septembre 2015.

En ce qui concerne la vente de la maison à Dippach, la demanderesse n'aurait pas disposé d'un mandat de vente et la société **SOC1.)** n'aurait touché aucune commission de la vente de la maison. La facture relative à la commission sur la maison de Dippach aurait d'ailleurs également été contestée endéans un bref délai.

Quant à la caution de 300,- EUR, la demanderesse resterait en défaut de prouver qu'elle ait effectivement déboursé cette somme.

La fin des relations contractuelles serait imputable à **A.)** qui, par son comportement, aurait violé les règles déontologiques de la profession. Elle aurait eu des relations conflictuelles avec les clients qui lui auraient reproché un manque de suivi de leur dossier. Elle n'aurait d'ailleurs pas procédé au règlement des factures qui lui étaient imputables et ne serait en mesure de verser qu'une seule évaluation favorable de son activité. **A.)** resterait encore en défaut de rapporter la preuve d'un préjudice dans son chef et tous les mandats de vente dont elle disposait et sur lesquelles elle se base pour réclamer un dédommagement auraient été résiliés entretemps et aucune vente ne se serait réalisée.

A titre reconventionnel, la société **SOC1.)** demande la condamnation de **A.)** au paiement du montant de 25.000,- EUR au motif qu'elle aurait violé la clause de non-concurrence contenue dans l'article 4.2 du contrat. Elle aurait en effet exercé une activité d'agent commercial en immobilier auprès de **SITE1.)** pendant une période inférieure à un an après la résiliation du contrat, à savoir en mars 2016.

Elle réclame encore le montant de 2.281,50 EUR au titre de frais d'avocat.

Elle demande finalement une indemnité de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

#### Demande principale de **A.)**

- Demandes dirigées contre **B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL

1) Quant à la compétence ratione loci

L'article 30 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que s'il y a plusieurs défendeurs, ils seront assignés devant le tribunal du domicile de l'un d'eux, au choix du demandeur.

Si le choix ainsi offert au demandeur s'inspire des considérations générales de bonne administration de la justice, il n'en aboutit pas moins à soustraire à leurs juges naturels ceux des défendeurs qui, par suite du choix de compétence dont bénéficie le demandeur, ne sont pas assignés devant le tribunal de leur propre domicile. En l'absence de dispositions explicites dans le texte, des conditions ont été posées par de nombreuses décisions judiciaires rendues en la matière, appuyées sur les travaux de doctrine (Droit Judiciaire Privé : Soluset Perrot n° 267 et suivants).

Ainsi, les tribunaux exigent que le tribunal choisi doit avoir compétence d'attribution à l'égard des défendeurs et que l'objet de la demande doit être identique à l'égard des défendeurs.

Si au début les juridictions exigeaient une identité de cause des obligations des divers défendeurs, à l'heure actuelle, il n'est pas tenu pour nécessaire que la demande formée contre plusieurs défendeurs repose sur le même titre à l'égard de chacun d'eux ou se fonde sur la même cause ou le même contrat. Il suffit que le demandeur puisse sérieusement prétendre avoir une action directe et personnelle contre les diverses parties assignées, sans qu'il soit nécessaire que ces parties soient engagées d'une manière égale et semblable, dès lors que la question à juger est la même pour tous ou qu'à l'égard du demandeur, les obligations des divers défendeurs, quoi-que découlant de conventions différentes, aient le même objet (même référence précitée n°268).

En l'espèce, les différents défendeurs sont assignés pour les mêmes faits, à savoir la commission redue pour la vente de la maison à Dippach, de sorte que la demanderesse pouvait valablement les attirer devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

## 2) Quant à la compétence ratione valoris

L'article 10 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *lorsque plusieurs demandes formées par un ou plusieurs demandeurs contre un ou plusieurs défendeurs collectivement, en vertu d'un titre commun, sont réunies en une même instance, la compétence et le taux du ressort sont déterminés d'après la somme totale réclamée, sans égard à la part de chacun d'entre eux dans cette somme* ».

Il résulte nécessairement et a contrario de cette disposition qu'au cas où de telles demandes sont formées en vertu de titres différents, la compétence et le taux du ressort sont déterminés d'après la valeur de chaque demande considérée isolément.

Le titre commun auquel se réfère l'article précité peut être défini comme étant la cause juridique génératrice des droits dont se prévalent les litisconsorts ou des obligations dont ils sont tenus (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, t.2, La compétence, Paris, Sirey, 1973, n°450).

Il n'y a pas titre commun si les demandes formées par un ou plusieurs demandeurs contre un ou plusieurs défendeurs, tout en procédant d'un même fait, supposent à l'égard de

certain litisconsorts un titre distinct et relatif à des rapports juridiques différents de ceux qui sont à l'origine des autres demandes.

En l'espèce **A.)** agit à l'encontre de la société **SOC1.)** sur base du contrat signé entre parties en date du 6 mai 2014 pour obtenir paiement de commissions et de dommages et intérêts du fait de la résiliation abusive du prêt contrat, tandis que l'action contre **B.)** et la société **SOC3.)**, auxquels elle reproche un comportement fautif consistant à avoir encaissé indument une commission, est basée sur la responsabilité délictuelle.

Si ces demandes procèdent des mêmes faits, les causes juridiques génératrices des droits dont se prévaut la demanderesse sont distinctes.

Il en résulte qu'il n'y a pas titre commun au sens de l'article 10 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que la compétence du tribunal doit être déterminée d'après la valeur de chaque demande considérée isolément.

**A.)** demande le paiement de 9.013,68 EUR contre **B.)** et la société **SOC3.)**. Ces demandes relèvent donc de la compétence du juge de paix, en application de l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Il s'ensuit que le tribunal saisi est incompétent ratione valoris pour connaître des demandes dirigées contre **B.)** et la société **SOC3.)**.

- Demande dirigée contre la société **SOC1.)**

**A.)** réclame le montant de 1.381,73 EUR représentant le solde de la commission réduite pour la vente d'un bureau à Troisvierges. Suite à la facture qu'elle a adressée en date du 29 septembre 2015 à la société **SOC1.)** pour un montant total de 4.896,- EUR et la mise en demeure subséquente, le mandataire de la société **SOC1.)** a, par courrier du 19 octobre 2015, informé la demanderesse avoir incité sa mandante à procéder au paiement du montant de 4.346,59 EUR et a contesté le solde en invoquant une compensation avec des factures dont la demanderesse serait redevable pour un montant de 1.381,73 EUR.

Le principe de la facture acceptée ne saurait dès lors jouer au profit de **A.)**, étant donné que des contestations ont été émises endéans un bref délai.

L'article 6.1 du contrat prévoit la compensation en disposant : « le conseiller commercial autorise expressément le Franchisé **SOC2.)** SELECT à compenser les sommes encaissées en son nom et pour son compte sur le compte bancaire **SOC2.)** SELCT avec toutes sommes dont le conseiller commercial serait redevable envers le Franchisé **SOC2.)** SELECT, notamment à titre des redevances, « office fees », « management and administration fees » et/ou des participations mensuelles aux frais ».

**A.)** n'ayant contesté aucune des factures, c'est à bon droit que la société **SOC1.)** a procédé à la compensation.

La demanderesse est ainsi à débouter de ce chef de sa demande.

Elle réclame encore le montant de 9.013,68 EUR à titre de commission provenant de la vente d'une maison à Dippach.

La société **SOC1.)** refuse de lui payer cette commission au motif que la demanderesse n'aurait pas eu de mandat pour intervenir dans la vente, dans la mesure où un mandat exclusif aurait été conféré à **B.)**. Elle n'aurait elle-même pas touché de commission de cette vente, de sorte qu'elle ne saurait être condamnée à rétrocéder une partie à la demanderesse.

L'article 6.1. du contrat stipule que le conseiller commercial concède une procuration d'encaissement au franchisé **SOC2.)** SELECT par rapport aux commissions et rémunérations du conseiller commercial. Les clients doivent effectuer le virement de la commission sur le compte du franchisé **SOC2.)** SELECT qui continuera ensuite les montants correspondant aux sommes encaissées au nom et pour le compte du conseiller commercial à ce dernier.

En vertu de l'article 7.2 du contrat, sur toute commission revenant au conseiller commercial, le franchisé **SOC2.)** SELECT lui facture une redevance égale à 52% du montant de cette commission. Cette redevance sera facturée au conseiller commercial dès que la commission générée par la transaction aura été payée. Le solde, à savoir les 48% restants, est alors transféré au conseiller commercial, sous réserve de compensation avec des frais.

Indépendamment de la question de savoir si **A.)** disposait d'un mandat écrit ou pas pour la vente de la maison à Dippach, toujours est-il que les parties venderesses étaient d'accord à signer un compromis de vente qui la renseignait comme intermédiaire à la vente et en vertu duquel la société **SOC1.)** était chargée de l'encaissement de la commission de 3%. Les vendeurs ont en outre donné mandat exprès et irrévocable au notaire chargé de la rédaction de l'acte notarié de payer en faveur de la société **SOC1.)**, le jour de la passation de l'acte notarié, les droits d'intermédiation qui lui reviennent. Ce compromis de vente a été enregistré et est donc opposable à la société **SOC1.)**.

A défaut d'annulation du prédit compromis de vente, la société **SOC1.)** dispose d'une créance de 3% du prix de vente à l'égard des vendeurs de l'immeuble à Dippach. Elle reste en défaut de prouver qu'elle a tenté de récupérer cette créance, respectivement elle n'invoque même pas les raisons pour lesquelles elle n'a pas entrepris des démarches en ce sens.

**A.)** ne saurait être pénalisée par cette inaction et a droit à rémunération pour cette vente pour laquelle elle a effectué des démarches qui ont mené à la signature d'un compromis de vente, de sorte qu'il y a lieu de condamner la société **SOC1.)** à lui payer le montant réclamé de 9.013,68 EUR.

La demanderesse réclame encore des dommages et intérêts pour résiliation abusive du contrat.

La société **SOC1.)** estime que cette rupture était justifiée au vu du comportement de la demanderesse.

La société **SOC1.)** a mis fin au contrat avec effet immédiat en date du 6 juillet 2015.

La possibilité d'une telle résolution unilatérale est reconnue lorsque « la gravité du comportement d'une partie à un contrat peut justifier que l'autre partie y mette fin de façon unilatérale à ses risques et périls » (Cass. 1re civ., 13 oct. 1998, n° 96-21.485 : JurisData n° 1998-003820, Jurisclasseur, Fascicule 10 : Contrats et obligations, Obligation conditionnelle, Résolution judiciaire, n°65 et ss.).

Il est même acquis que l'existence d'une clause résolutoire ne ferme pas au créancier la voie de la résolution unilatérale. En effet, il a été jugé que la résolution unilatérale peut être mise en œuvre « peu important les modalités formelles de la résiliation contractuelle » (Cass. com., 10 févr. 2009, n° 08-12.415 ; JurisData n° 2009-047014).

La résolution unilatérale est initiée aux risques et périls du créancier, ce qui signifie qu'en cas de contestation par la partie adverse, son acte sera soumis à un contrôle judiciaire a posteriori. Le tribunal vérifie la régularité de la mesure prise par le créancier. Le contrôle 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.

En l'espèce les reproches à l'adresse de **A.)** se résument essentiellement au non-paiement des factures ainsi qu'au comportement non professionnel vis-à-vis des clients.

Concernant le non paiement des factures, la société **SOC1.)**, dans le cadre de la demande en paiement du solde de la commission redue pour la vente du bureau à Troisvierges, s'est prévalu de la clause 6.1 du contrat qui dispose que **SOC2.) SELECT** peut compenser les sommes encaissées pour le compte du conseiller commercial avec toutes sommes dont le conseiller commercial serait redevable envers **SOC2.) SELECT**. Dans le cadre de cette vente elle a fait jouer la compensation. Elle disposait donc à tout moment d'un outil pour obtenir paiement de ses factures, de sorte qu'elle est actuellement malvenue d'invoquer ce moyen pour justifier la résiliation du contrat.

En ce qui concerne le comportement apparemment méprisant à l'égard des clients, la société **SOC1.)** verse un seul email d'un client qui se plaint qu'il n'a pas encore de rendez-vous devant le notaire pour la vente de son immeuble.

Concernant les résiliation des mandats de vente dont se prévaut la société **SOC1.)** pour démontrer le comportement fautif de la demanderesse, il ne résulte nullement de ces courriers que la résiliation soit intervenue en raison du comportement méprisant de **A.)**. De même, la prétendue violation des articles 4 et 7 du code éthique de **SOC2.) SELECT** n'est pas établie en l'espèce.

Le fait de verser une seule évaluation favorable ne signifie pas qu'à contrario tous les autres clients auraient émis des avis négatifs.

A part une situation isolée illustrée par le courriel prémentionné, Il faut conclure que le comportement de **A.)** n'a pas eu la gravité requise qui aurait permis à la société **SOC1.)** de dénoncer unilatéralement le contrat sans respecter le délai de préavis.

Il découle de ce qui précède que la résolution unilatérale du contrat par la société **SOC1.)** est à qualifier de fautive l'exposant à des dommages et intérêts.

**A.)** réclame le montant de 43.848,- EUR à titre de préjudice matériel et le montant de 10.000,- EUR à titre de préjudice moral.

En application du principe de la réparation intégrale, les dommages et intérêts doivent couvrir tous les aspects du préjudice, comme le précise l'article 1149 du Code civil pour le domaine contractuel. La réparation comprend la perte éprouvée et le gain manqué. (Encyclopédie civile, Dalloz, Dommages et intérêts n°228).

Il est admis en doctrine et en jurisprudence que si la rupture prématurée d'un contrat à durée déterminée est fautive justifiant, le préjudice est constitué par le manque à gagner pour la période restant à courir (voir JurisClasseur Contrats, fasc. 70, n°170 et suivants ; Cour d'appel Colmar, 20 juin 2006, numéro JurisData 2006-307602).

Le gain manqué est le bénéfice que le créancier de la réparation n'a pas réalisé.

Ce gain manqué ne saurait être l'équivalent des redevances escomptées pendant la durée régulière du contrat, qui, s'il aurait été résilié avec préavis, aurait encore couru pendant un mois, aucune prestation ne sera fournie par **A.)** pendant cette période. Elle n'aurait en tout état de cause pas pu réaliser toutes les ventes qu'elle énumère, surtout au vu du fait que certains mandats avaient d'ores et déjà été résiliés avant la fin du contrat la liant à la société **SOC1.)**.

Sur base des pièces versées, le tribunal évalue ex aequo et bono au montant de 5.000,- EUR le préjudice matériel et moral confondu subi en relation causale avec la résolution du contrat d'agent commercial.

Concernant le montant de 300,- EUR à titre de restitution de la caution, **A.)** reste en défaut de prouver qu'elle a effectivement déboursé cette somme, de sorte qu'elle est à débouter de cette demande.

#### Demande reconventionnelle de la société **SOC1.)**

La société **SOC1.)** demande la condamnation de **A.)** au paiement du montant de 25.000,- EUR pour violation de la clause de non concurrence.

Pour être valable, une clause de non-concurrence doit être limitée soit dans le temps, soit dans l'espace (ou les deux), elle doit être destinée à protéger les intérêts légitimes du bénéficiaire de la clause, elle ne doit pas placer la personne tenue à l'obligation dans une situation ne lui permettant plus d'exercer normalement sa profession et elle doit être proportionnelle (Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit commercial, Concurrence, n°100 et ss.).

Il ne suffit en effet pas de constater que la clause est limitée dans le temps et dans l'espace pour conclure à sa validité mais il faut en plus rechercher si elle n'est pas disproportionnée au regard de l'objet du contrat et si elle n'apporte pas une restriction excessive à la liberté d'exercice du débiteur de l'obligation (Cour de cassation française, chambre commerciale, 4 juin 2002, n°00-15790 du pourvoi).

Si le caractère rémunéré d'une clause de non-concurrence n'est pas un critère de sa validité, il reste que la rémunération de l'engagement de non-concurrence est un élément factuel qui est nécessairement pris en considération lors de l'appréciation des conditions de validité de la clause litigieuse.

Quant à la protection des intérêts légitimes du créancier de la clause de non-concurrence, il est retenu que la clause doit être justifiée par les risques concurrentiels que représente le débiteur à l'égard du créancier. Dans l'appréciation de ce critère, la durée des relations et la nature des relations entre créancier et débiteur de l'obligation de non-concurrence jouent un rôle important (Jurisclasseur, Commercial, fasc. 256 : Clause de non-concurrence, n°44).

En l'espèce, la clause de non-concurrence est limitée tant dans le temps que dans l'espace. Elle n'est pas rémunérée.

Faire application de la clause de non-concurrence signifierait ainsi que **A.)** ne pourrait plus du tout travailler dans le domaine de l'immobilier sur le territoire luxembourgeois pendant une année. Ceci constituerait une restriction excessive et injustifiée à sa liberté de travail. Il s'ajoute que le risque concurrentiel est minimal au vu de la position forte du franchisé **SOC2.)** par rapport à la situation de **A.)** sur le marché luxembourgeois.

Il découle de ce qui précède qu'en égard à l'objet de l'opération en cause, la clause de non-concurrence doit être jugée non valable et que la demande reconventionnelle afférente n'est pas fondée.

La demande en indemnisation des honoraires d'avocat sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, n'est pas fondée alors que les frais de procès non compris dans les dépens ne peuvent être remboursés que sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ou de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard.

#### Demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

La demande de **A.)** en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à déclarer fondée pour le montant de 1.500,- EUR à l'encontre de la société **SOC1.)**, alors qu'il paraît inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'entièreté des frais exposés non compris dans les dépens.

La société **SOC1.)**, **B.)** et la société **SOC3.)** sont à débouter de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile alors que la condition de l'iniquité n'est pas remplie.

Les jugements rendus en matière commerciale sont exécutoires par provision de plein droit, mais moyennant caution. L'exécution provisoire sans ou justification de solvabilité suffisante ne peut être ordonnée que dans les cas autorisés par l'article 567 du Nouveau Code de Procédure Civile, à savoir, lorsqu'il y a titre non attaqué ou condamnation précédente dont il n'y a pas appel.

Tel n'étant pas le cas en l'espèce, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement sans caution.

### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

se **déclare** incompetent ratione valoris pour connaître de la demande dirigée contre **B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL ;

**dit** la demande principale dirigée contre la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL partiellement fondée ;

**condamne** la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à payer à **A.)** le montant de 14.013,68 EUR avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

**dit** la demande reconventionnelle non fondée et en déboute ;

**condamne** la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL à payer à **A.)** une indemnité de 1.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

**déboute** la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL, **B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du présent jugement

**laisse** les frais de la demande dirigée contre **B.)** et la société à responsabilité limitée **SOC3.)** SARL à charge de **A.)** ;

**condamne** la société à responsabilité limitée **SOC1.)** SARL aux frais de la demande dirigée à son encontre.