

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement commercial 2023TALCH15/01112**

Audience publique du mercredi, douze juillet deux mille vingt-trois.

### **Numéro TAL-2022-04888 du rôle**

Composition :

Françoise WAGENER, Vice-présidente ;  
Laurence MODERT, juge ;  
Fernand PETTINGER, juge-délégué ;  
Jessica DA SILVA ANTUNES, greffière.

### **Entre :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**demanderesse**, comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat à la Cour susdit,

### **et :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**défenderesse**, comparant par Maître Stéphanie COLLMAN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alexandre CHATEAUX, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg.

---

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

Par acte de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette en date du 16 juin 2022, la demanderesse a fait donner assignation à la défenderesse à comparaître le vendredi, 8 juillet 2022 à 09.00 heures devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière commerciale, Cité Judiciaire, Bâtiment CO, 1<sup>er</sup> étage, salle CO1.01, pour y entendre statuer sur le mérite de la demande contenue dans ledit acte d'huissier ci-après reproduit :

L'affaire fut inscrite sous le numéro TAL-2022-04888 du rôle pour l'audience publique du 8 juillet 2022 devant la deuxième chambre, siégeant en matière commerciale.

La cause fut renvoyée devant la quinzième chambre.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience du 30 mai 2023 lors de laquelle les débats eurent lieu comme suit :

Maître Mélanie SCHMITT, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, mandataire de la partie demanderesse, donna lecture de l'assignation introductive d'instance et exposa ses moyens.

Maître Stéphanie COLLMAN, en remplacement de Maître Alexandre CHATEAUX, mandataire de la partie défenderesse, 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 et procédure**

Le 3 mars 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « SOCIETE2.) » a chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « SOCIETE1.) » de vendre en son nom et pour son compte un ensemble résidentiel composé de 4 lots A à D, dénommés résidence « *ENSEIGNE1.)* » à ADRESSE3.).

Le contrat intitulé « *mandat de vente* » signé le 3 mars 2021 a été conclu pour une durée de 12 mois, avec reconduction tacite, avec l'attribution d'une exclusivité à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2021.

Par courrier du 10 janvier 2022, SOCIETE1.) informe SOCIETE2.) que son mandat est devenu exclusif et que « *la commission sur la vente du LOT B* » ne peut [que lui] revenir ».

Par courrier du 14 janvier 2022, SOCIETE2.) conteste redevoir une commission d'agence et résilie le mandat de vente avec effet au 2 mars 2022.

Par acte d'huissier de justice du 16 juin 2022, SOCIETE1.) a fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

### **Prétentions et moyens**

Aux termes de son assignation, **SOCIETE1.)** demande la condamnation d'SOCIETE2.) à lui payer le montant de 36.240,75 EUR TTC au titre de la commission d'agence, avec les intérêts de retard tels que prévus par la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard (ci-après la « Loi de

2004 »), sinon avec les intérêts au taux légal, à partir de l'email du 10 janvier 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

Elle sollicite encore l'allocation de la somme forfaitaire de 40.- EUR sur base de l'article 5(1) de la Loi de 2004 et la condamnation de la défenderesse au paiement du montant de 2.500.- EUR au titre des frais d'avocat déboursés, en invoquant l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012.

Elle conclut enfin à la condamnation d'**SOCIETE2.)** au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, ainsi qu'à l'exécution provisoire sans caution du jugement à intervenir.

A l'appui de sa demande, **SOCIETE1.)** soutient qu'en date du 3 mars 2021, **SOCIETE2.)** lui a confié un mandat de vente pour une durée de 12 mois, avec l'attribution d'une exclusivité à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2021.

Elle expose qu'en date du 10 janvier 2022, elle a adressé un email à la défenderesse, dont la teneur est la suivante :

Par courrier recommandé du 14 janvier 2022, **SOCIETE2.)** a répondu dans les termes suivants :

La demanderesse soutient que le prix de vente du lot B a été fixé au montant de 1.239.000.- EUR et que la commission qui aurait dû lui être versée en vertu du contrat de mandat, se chiffre à 36.240,75 EUR TTC.

Elle conteste que le contrat de réservation signé le 27 octobre 2021 entre **SOCIETE2.)** et un potentiel acquéreur présente les mêmes effets juridiques qu'un compromis de vente. Selon elle, un contrat de réservation ne constitue pas un engagement ferme d'acquérir un immeuble et c'est la signature de l'acte notarié de vente qui rend définitive cette vente *« justifiant ainsi sur base de l'exclusivité accordée à la demanderesse à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021 de se prévaloir du paiement de la commission sur cette vente »*.

A titre subsidiaire, **SOCIETE1.)** plaide dans l'hypothèse où le tribunal considère que le contrat de réservation constitue un engagement définitif de vendre, qu'elle conteste la validité de ce contrat, alors qu'il n'est pas démontré qu'un dépôt de garantie a été effectué en compte spécial, conformément aux dispositions de l'article 1601-13 du Code civil.

**SOCIETE2.)** se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation en la forme.

Quant au fond, elle expose que le contrat de réservation produit ses effets dès sa signature, le 27 octobre 2021, donc, antérieurement à l'entrée en vigueur de la clause d'exclusivité prévue dans le mandat de vente pour le 1<sup>er</sup> novembre 2021.

En réponse aux développements adverses, elle réplique que la nullité du contrat de réservation ne peut être soulevée que par l'acquéreur, et non par un tiers, en l'espèce

la demanderesse, qui n'est pas partie au contrat. Elle donne à considérer que l'article 1601-13 du Code civil est destiné à protéger l'acquéreur potentiel et qu'un tiers au contrat ne saurait se prévaloir de cette disposition, pour conclure à la nullité du contrat de réservation. A défaut, un tiers pourrait remettre en cause la relation entre la partie venderesse et l'acquéreur, ce qui remettrait en cause la sécurité juridique. Elle fait valoir que l'acquéreur potentiel n'a pas remis en cause le contrat de réservation et que l'appartement a été acheté par celui-ci.

Elle conteste toute violation d'une disposition contractuelle et expose que la commission d'agence réclamée n'est pas due.

Elle se rapporte à prudence de justice concernant le quantum réclamé en donnant à considérer que le prix de vente a été fixé à 1.239.000.- EUR.

Elle sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et conclut au rejet de l'indemnité de procédure adverse, des frais et honoraires d'avocat réclamés et des intérêts de retard.

### **Appréciation**

La demande qui a été introduite dans les forme et délai de la loi est recevable en la pure forme.

#### **- Le cadre contractuel**

Il convient en premier lieu de qualifier les relations entre les parties.

Le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

En principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers.

Le mandat, de son côté, 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. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou d'industrie.

Pour qu'un mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du Code civil, qu'il soit exprès. Dès lors, afin que l'agent immobilier puisse engager son client au moment de la signature de l'acte de vente, il faut qu'il ait reçu mandat par une disposition expresse du contrat.

En l'espèce, il se dégage des termes du contrat du 3 mars 2021 conclu entre SOCIETE2.) et SOCIETE1.) (ci-après le « Contrat ») que :

Il ressort des termes de ce Contrat, qu'(SOCIETE2.) confère, de manière expresse, à (SOCIETE1.) le mandat de vendre « *en son nom et pour son compte* » le projet (ENSEIGNE2.) de 2 maisons bi-familiales dans la résidence « (ENSEIGNE1.) » à (ADRESSE3.).

Le contrat liant les parties doit dès lors être qualifié de mandat.

- Le bien-fondé de la demande

(SOCIETE1.) réclame le paiement d'une commission d'agence d'un montant de 36.240,75 EUR TTC. Elle reproche à (SOCIETE2.) d'avoir vendu le lot B du projet immobilier à (ADRESSE3.), en violation de la clause d'exclusivité insérée au Contrat.

A l'appui de sa demande, (SOCIETE1.) soutient que le contrat de réservation signé le 27 octobre 2021 entre (SOCIETE2.) et un acquéreur potentiel, ne constitue pas un engagement ferme d'acquérir un immeuble et que c'est la signature de l'acte notarié de vente qui rend définitive cette vente « *justifiant ainsi sur base de l'exclusivité accordée à la demanderesse à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021 de se prévaloir du paiement de la commission sur cette vente* ». Elle en conclut qu'elle a droit à la commission d'agence prévue dans le Contrat.

L'article 58 du Nouveau Code de procédure civile dispose qu'il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à (SOCIETE1.) de prouver les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Conformément à l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Tel que relevé ci-dessus, le Contrat du 3 mars 2021 stipule :

*« Ce mandat est irrévocable et valable pour une durée de 12 mois à partir de ce jour. Il se reconduira de manière tacite pour la même durée s'il n'est pas résilié 30 jours avant son expiration par lettre recommandée. Le présent mandat deviendra exclusif à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2021 sans que les autres clauses de la présente ne changent.*

[...]

*Le mandant s'engage à payer une commission de 2,5 % (deux et demi pour cent) du prix de vente réalisé (plus TVA de 17% sur le montant des honoraires) au bureau immobilier (SOCIETE1.) s.à r.l., montant payable à l'acte notarié des différentes unités (ENSEIGNE2.).*

*La commission de vente est due également, si le vendeur devait vendre lui-même les objets à réaliser ou les garder pour son propre compte. Il en est de même si le vendeur venait à vendre lui-même les objets à réaliser à un client préalablement présenté par l'agence, et ceci après expiration du mandat ».*

Il ressort ainsi de ces termes, que le Contrat a été conclu pour une durée de 12 mois, qu'il est renouvelable tacitement pour une même durée, sauf résiliation 30 jours avant l'expiration du terme et que SOCIETE1.) dispose d'un mandat exclusif de vente des immeubles à réaliser, à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2021.

Il est constant en cause qu'un contrat de réservation a été signé le 27 octobre 2021 entre SOCIETE2.) et un potentiel acquéreur, contrat auquel SOCIETE1.) n'est pas partie, portant sur le lot B du projet à ADRESSE3.) (ci-après le « Projet immobilier »).

Les parties sont en désaccord sur la qualification et les conséquences en droit de ce contrat de réservation. Tandis qu'SOCIETE1.) fait valoir que ce contrat ne constitue qu'un contrat préliminaire, ne contenant aucun engagement ferme, SOCIETE2.) soutient que ce contrat produit ses effets dès sa signature, c'est-à-dire antérieurement à l'exclusivité confiée à SOCIETE1.).

A cet égard, il convient de rappeler que la signature d'un contrat de réservation n'implique pas à charge du réservataire un engagement d'acheter, le contrat de réservation constituant simplement un contrat préliminaire à un acte de vente.

Le contrat préliminaire permet d'envisager la construction d'un projet et sa faisabilité puisqu'il fixe ses clients, qui s'engagent à éventuellement conclure la vente. Le vendeur peut ainsi tester le marché puisque le constructeur pourra toujours rembourser les clients s'il estime que le projet n'est pas viable. Il n'a aucune obligation de construire l'immeuble. Le contrat préliminaire sert avant tout de test pour déterminer s'il est opportun ou non de réaliser le projet.

En ce qui concerne les obligations du réservant, la loi n'en fixe que le minimum qui consiste à ne pas vendre à autrui. Quant au réservataire, il ne peut jamais s'obliger définitivement à acheter, même pour le cas où le contrat définitif serait absolument conforme aux prévisions du contrat préliminaire. Dans ce cas, toutefois, son refus d'acheter lui coûte son dépôt de garantie.

Il en découle que contrairement aux développements d'SOCIETE2.), le contrat de réservation du 27 octobre 2022 ne peut pas valoir comme « *compromis de vente* ». L'argumentation de la défenderesse que le Projet immobilier a été « *vendu* » avant la prise d'effet de la clause d'exclusivité est donc à écarter.

Ensuite, il se dégage du Contrat que les parties ont convenu, outre le cas où la vente du Projet immobilier se fait par l'entremise d'SOCIETE1.), de deux hypothèses supplémentaires dans lesquelles SOCIETE2.) doit payer la commission convenue :

- 1) si le vendeur devait vendre lui-même les objets à réaliser ou les garder pour son propre compte ;
- 2) si le vendeur venait à vendre lui-même les objets à réaliser à un client préalablement présenté par l'agence, après l'expiration du mandat.

Aux termes du Contrat, pour bénéficier de la commission d'agence prévue contractuellement, il faut que le Projet immobilier ait été vendu par SOCIETE2.) pendant la période du mandat d'SOCIETE1.) ou que ce projet ait été vendu par SOCIETE2.) après l'expiration du mandat d'SOCIETE1.), à un client que cette dernière a préalablement présenté à SOCIETE2.).

Lors de l'audience des plaidoiries, les parties n'ont pas pris autrement position sur les dispositions contractuelles relatives à la commission d'agence.

De même, si SOCIETE2.) s'est rapportée à prudence de justice « *en ce qui concerne le prix de vente* », le tribunal n'est pas renseigné sur la date de la passation de l'acte de vente notarié, ni sur le prix de vente, ni sur l'acquéreur définitif du projet en question et aucune pièce n'est produite en cause dans ce contexte.

Dès lors, il n'est pas établi que le Projet immobilier a été vendu par SOCIETE2.) pendant la période durant laquelle SOCIETE1.) bénéficiait d'une « *exclusivité* » ; il n'est pas davantage établi que le Projet immobilier a été vendu après la cessation du Contrat, à un client qu'SOCIETE1.) a préalablement présenté à SOCIETE2.).

Dans ces circonstances et en l'absence d'autres éléments, il n'est pas établi que les conditions de la clause de rémunération stipulée au Contrat sont remplies.

Par conséquent, il n'est pas établi que SOCIETE1.) a droit au paiement d'une commission d'agence par SOCIETE2.), en vertu des dispositions contractuelles. Partant, la demande d'SOCIETE1.) tendant au paiement de la commission d'agence pour le montant de 36.240,75 EUR est non fondée.

Le tribunal n'ayant pas retenu que le contrat de réservation constitue un engagement définitif de vendre, il n'y a pas lieu d'analyser les développements des parties en rapport avec la demande en nullité de ce contrat pour inobservation des formalités prescrites par l'article 1601-13 du Code civil, formulée en ordre subsidiaire par SOCIETE1.).

#### La demande d'SOCIETE1.) en indemnisation des frais et honoraires d'avocat engagés

SOCIETE1.) demande la condamnation d'SOCIETE2.) à lui payer le montant de 2.500.- EUR au titre des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû exposer.

Au vu de l'issue du litige, l'existence d'une faute dans le chef d'SOCIETE2.) n'est pas établie, de sorte que la demande d'SOCIETE1.) en indemnisation du chef de l'exposition de frais et honoraires d'avocats encourt le rejet.

#### Les demandes accessoires

SOCIETE1.) ayant été déboutée de sa demande, il n'y a pas lieu d'allouer le montant forfaitaire de 40.- EUR à SOCIETE1.) sur le fondement de l'article 5(1) de la Loi de 2004.

SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige, la demande d'SOCIETE1.) n'est pas fondée.

SOCIETE2.) n'établit pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter pour ne pas être fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire sans caution du présent jugement alors que les conditions de l'article 567 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce.

#### **Par ces motifs :**

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

**reçoit** la demande ;

la **dit** non fondée ;

**dit** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL au titre des frais et honoraires d'avocat non fondée ;

**dit** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL sur base de l'article 5(1) de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard non fondée ;

**dit** les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées;

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

**laisse** les frais et dépens à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)