Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00023

Numéro du rôle TAD-2021-01132

Audience publique du mardi, 11 février 2025.

Composition:

Brigitte KONZ, Présidente,
Lexie BREUSKIN, 1ière Vice-Présidente,
Gilles PETRY, Vice-Président,

Cathérine ZEIMEN, Greffière.

E N T R E

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., 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 ou ses gérant(s) actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'exploits de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch des 11 mai et 13 juillet 2021 ;

comparant par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse ;

E T

1. PERSONNE1.), sans état connu, né le DATE1.) à ADRESSE3.) (P), demeurant à L-ADRESSE4.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER du 11 mai 2021 ;

comparant par **Maître Christian HANSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren ;

2. PERSONNE2.), sans état connu, née le DATE2.) à ADRESSE5.) (Togo), demeurant à L-ADRESSE6.) ;

partie défenderesse aux fins des prédits exploits MULLER ;

comparant par **Maître Paul JASSENK**, avocat à la Cour, demeurant à Ettelbruck.

L E T R I B U N A L

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 25 septembre 2023.

Par exploit d'huissier de justice Patrick MULLER du 11 mai 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. (ci-après la « société SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), pour les voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, à payer à la partie requérante le montant en principal de 18.000 €, en sus de la TVA, et ce à compter de la présente demande en justice jusqu'à solde, et des dommages et intérêts à hauteur de 1.500.-euros au titre des honoraires d'avocat engagés, avec les intérêts légaux à partir de la date de la présente demande assignation jusqu'à solde, sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance et sur simple présentation de factures.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 1.500.-euros aux termes de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Dans dernier état de ses conclusions notifiées en date du 15 mai 2023, elle précise ses demandes et sollicite ce qui suit :

- A titre principal

Déclarer fondée la demande en exécution forcée du contrat d'agence,

Partant, condamner les parties défenderesses conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, sinon chacune pour la moitié, au paiement de la somme en principal de (18.000.-euros x 17% TVA) 21.060.-euros, sinon la somme de (18.000.-euros x 16% TVA) 20.880.-euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde,

- A titre subsidiaire

Dire que les parties défenderesses ont engagé leur responsabilité contractuelle,

Partant, condamner les parties défenderesses conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement de dommages et intérêts à hauteur de 18.000.-euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

L'agence immobilière demande encore la condamnation des parties défenderesses, sur le fondement de la responsabilité délictuelle, au paiement de la somme de 4.680.-euros au titre des frais et honoraires d'avocat engagés, et finalement de 1.500.-euros au titre d'une indemnité de procédure, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

1. Faits constants

Les faits non contestés se résument comme suit :
Par jugement n°2010TADJAF/0336 rendu le 13 juillet 2020, le juge aux affaires familiales Diekirch a prononcé le divorce entre PERSONNE1.) et son épouse, PERSONNE2.), et ordonné le partage et la liquidation de la communauté de biens ayant existé entre les époux, ainsi que la licitation de la maison commune sise à L-ADRESSE7.).

Le même jugement a encore dit que la décision du divorce prend effet dans les rapports entre conjoints, en ce qui concerne leurs biens, à la date du 31 août 2019.

Dans le cadre de cette liquidation-partage, un contrat intitulé « MANDAT DE VENTE – OPTION NON EXCLUSIVE » a été conclu en date du 30 juillet 2020 par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et la société SOCIETE1.), d'autre part, portant sur la mise en vente de leur maison d'habitation au prix « *de 600.000.-euros, y compris la commission de l'agence, convenue à 3% + TVA* ». Ledit contrat a été conclu pour une durée de 6 mois, soit jusqu'au 30 janvier 2021, avec reconduction tacite.

Il y est également précisé ce qui suit : « *Le mandat se limitant à la recherche d'un client, l'agent immobilier en aucun cas pourra être tenu responsable, vis à vis des tiers, pour d'éventuels vices, droits ou charges privilégiées s'attachant à notre propriété* ».

Le 8 septembre 2020, à la suite de visites réalisées par la société SOCIETE1.) avec plusieurs acheteurs potentiels intéressés à l'immeuble, un compromis de vente a été signé entre PERSONNE1.), en tant que vendeur, et les acquéreurs, PERSONNE3.) et PERSONNE3.), pour le prix de 600.000.-euros, sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire jusqu'au 8 octobre 2020.

Ce compromis de vente contient encore une clause selon laquelle « *en cas de résiliation du présent compromis ou refus de signer l'acte par l'une des deux parties, celle-ci devra payer à l'autre une indemnité de 10% du prix de vente, ainsi que la commission de 3% + TVA de l'agence* ».

Tant le contrat du 30 juillet 2020 que le compromis de vente du 8 septembre 2020 ont été enregistrés auprès du registre des actes civils en date du 10 septembre 2020.

En date du même jour, un compromis de vente est signé, par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), sous enseigne SOCIETE3.), entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en tant que vendeurs et l'acquéreur, PERSONNE4.), pour un prix de 620.000-euros.

Dans le cadre de ce second mandat, la maison a été vendue.

Aux termes de ses dernières conclusions, la société SOCIETE1.) réclame, à titre principal, le paiement de la commission d'agence lui redue suivant le contrat intitulé « MANDAT DE VENTE – OPTION NON EXCLUSIVE » par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), pour la vente de leur maison d'habitation sise à ADRESSE8.), sur base de l'article 1184 du Code civil, sinon le paiement de dommages et intérêt à raison de l'inexécution par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs obligations contractuelles sur base de l'article 1147 du Code civil.

2. Prétentions et moyens des parties

L'agence SOCIETE1.)

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer qu'en vertu d'un mandat de vente non-exclusif signé avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.), dûment enregistré, elle aurait reçu la mission de chercher des personnes intéressées par l'acquisition de la maison appartenant aux parties défenderesses, en contrepartie d'une rémunération de 3% + TVA du prix de vente réalisé.

Après avoir publié l'annonce sur différents sites de vente immobilière, elle aurait organisé les visites avec les acquéreurs potentiels en date du 8 septembre 2020, ce qui aurait abouti à la signature d'un compromis de vente par son intermédiaire.

Or, contre toute attente, les parties défenderesses auraient, *a posteriori*, donné un autre mandat à la société SOCIETE2.), sous enseigne SOCIETE3.), et signé un deuxième compromis par leur intermédiaire avec un autre acquéreur, lequel n'aurait pas été enregistré.

Elle affirme avoir exécuté ses obligations découlant dans son chef du mandat de vente en ayant présenté aux parties défenderesses des acquéreurs, qui se seraient valablement engagés par la signature d'un compromis de vente, correspondant exactement aux conditions fixées par les parties en ce qui concerne le prix à obtenir, à savoir 600.000.-euros. Les acquéreurs auraient encore fourni l'accord bancaire, tel que prévu au compromis de vente, de sorte que la vente serait devenue ferme et définitive rétroactivement à partir du jour de la formation du contrat, et l'agence immobilière serait partant en droit de toucher la commission telle que prévue au contrat.

Face aux contestations adverses quant à l'absence de validité du compromis de vente, la partie demanderesse réplique que si les époux ne pourraient disposer l'un sans l'autre des droits par lesquels est assurée le logement familial, l'article 215 alinéa 2 du Code civil n'imposerait pas un consentement écrit des deux ex-époux, ni dans l'acte lui-même, et celui-ci pourrait être donné soit par anticipation, dans le cadre d'une procuration, soit *a posteriori*, par voie de ratification.

En signant le mandat de vente indiquant tant la chose à vendre que le prix, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient marqué leur accord sur le principe et les conditions essentielles de la vente, notamment le prix. La société SOCIETE1.) renvoie à une jurisprudence selon laquelle l'offre faite au public par l'intermédiaire d'un agent immobilier lierait le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que celle faite à une personne déterminée. L'annonce immobilière constituerait une offre de vente qui aurait été acceptée par les acquéreurs, et il y aurait ainsi eu rencontre des volontés et partant formation du contrat de vente.

PERSONNE2.) aurait donné son accord tacite à la vente du domicile familial, et la preuve de son consentement serait rapportée tant par la signature du contrat de mandat, que par sa présence sur place lors des visites. Enfin, elle n'aurait pas demandé l'annulation de la vente. Les disputes actuelles concerneraient uniquement les ex-époux, et PERSONNE2.) aurait la possibilité de se retourner contre son ancien conjoint.

Comme l'agence immobilière aurait parfaitement exécuté la mission lui confiée, les parties défenderesses lui redevraient dès lors le paiement de la commission comme convenu.

Si le tribunal devait retenir qu'il n'y a pas eu vente, la société SOCIETE1.) réclame, à titre subsidiaire, le paiement de dommages et intérêts sur base de l'article 1147 du Code civil. Elle fait valoir que les parties seraient contractuellement liées par le mandat de vente non exclusif du 30 juillet 2020, qui serait à qualifier de contrat d'entreprise, et qui n'aurait jamais été résilié, ni résolu.

La partie demanderesse reproche à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avoir failli à leurs obligations contractuelles découlant de ce mandat ainsi que du compromis de vente, notamment à leur obligation d'exécuter le contrat de bonne foi et à leur devoir de loyauté. Elles auraient aussi manqué à leur devoir d'information et l'auraient trompée en lui cachant, dès le départ, qu'elles mandateraient une autre agence immobilière. L'agence immobilière aurait été induite en erreur sur leur intention de vendre le bien immobilier par son intermédiaire, et pour le prix convenu entre les parties, par les manœuvres dolosives des parties défenderesses. Elle aurait partant été victime d'un dol, ce qui lui ouvrirait droit à la réparation du préjudice qui lui aurait été causé par l'allocation de dommages et intérêts.

Elle reproche finalement aux parties défenderesses de ne pas avoir exécuté leur obligation de payer la commission à laquelle elles se seraient engagées dans le contrat de mandat, et d'avoir vendu une deuxième fois le même bien.

Etant donné que la société SOCIETE1.) aurait réalisé ses prestations contractuelles, mais que la vente du bien n'aurait pas pu se concrétiser devant notaire du fait du comportement fautif des parties défenderesses, l'agence immobilière aurait droit au paiement de la commission dont elle aurait été privée, en guise de dédommagement, respectivement à l'indemnisation de la perte de chance de pouvoir encaisser, en cas de vente de la maison, la commission stipulée.

Le préjudice matériel subi serait établi et en lien avec les fautes commises par PERSONNE1.) et PERSONNE2.). S'agissant de la perte de chance, l'agence immobilière aurait eu toutes les chances de percevoir sa commission puisqu'elle aurait trouvé avant quiconque des acquéreurs qui auraient accepté de payer le prix souhaité par les parties défenderesses et auraient disposé du financement.

PERSONNE2.)

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande en la pure forme.

Au fond, elle demande à voir débouter la société SOCIETE1.) de l'ensemble de ses demandes, qui sont contestées tant dans leur principe que dans leur quantum.

PERSONNE2.) souligne le fait que le mandat de vente confié à la société SOCIETE1.) était non-exclusif, et limité à la recherche de clients. Elle expose qu'elle aurait elle-même trouvé un acheteur intéressé, mais étant dans l'incapacité d'établir les documents nécessaires en vue de la vente, elle aurait donné, ensemble avec son ex-époux, mandat de vente à la société SOCIETE2.), sous enseigne SOCIETE3.), en date du 7 septembre 2020. L'acheteur aurait visité le bien dès le lendemain matin à 7.00 heures, et offert un prix supérieur à celui demandé, à savoir 620.000.-euros.

A titre principal, elle fait valoir que le compromis de vente dont se prévaut la société SOCIETE1.) n'aurait jamais été valablement conclu en l'absence de signature de sa part. L'immeuble étant en indivision entre elle et son ex-époux, et ce dernier n'ayant disposé d'aucune procuration pour signer à sa place, son consentement aurait fait défaut. Le compromis de vente serait partant frappé de nullité, et aucune résiliation fautive dudit compromis ne saurait lui être reprochée. Elle invoque encore le principe de la relativité des contrats pour s'opposer à la demande à son égard.

En ce qui concerne la prétendue violation du contrat de mandat, PERSONNE2.) conteste que sa responsabilité puisse être engagée. Le mandat donné à la société SOCIETE1.) étant non-exclusif, les parties défenderesses n'auraient commis aucune faute, respectivement n'auraient pas été de mauvaise foi en mandatant une autre agence. La partie demanderesse aurait accepté le risque de ne pas réaliser la vente découlant de la signature d'un mandat non-exclusif avec les parties défenderesses.

Seul l'intermédiaire qui aurait rendu possible la vente aurait droit au paiement de la commission. Etant donné que le premier compromis de vente valable signé l'aurait été par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), sous enseigne SOCIETE3.), et ce valablement, aucune commission ne serait due à la société SOCIETE1.).

A titre subsidiaire, PERSONNE2.) fait valoir que le mandat de vente non-exclusif ne prévoirait aucune sanction en cas de non-respect du contrat, de sorte que l'agence immobilière ne pourrait prétendre à la réparation d'un quelconque préjudice découlant du prétendu non-respect dudit mandat, préjudice qui ne serait d'ailleurs pas établi.

A titre encore plus subsidiaire, PERSONNE2.) conteste le quantum du dommage et estime que la société SOCIETE1.) aurait tout au plus droit au paiement des heures prestées dans le cadre de son mandat sur base d'un tarif horaire raisonnable qui serait à apprécier par le Tribunal.

En tout état de cause, aucune solidarité ne saurait être retenue entre les deux parties défenderesses en vertu de l'article 1202 du Code civil.

Pour son compte, elle demande reconventionnellement de condamner la partie demanderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.-euros et au paiement des frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait sien le moyen avancé par PERSONNE2.) sur l'absence de validité du compromis de vente. Il fait valoir que l'immeuble rentrerait dans la communauté des biens post-communautaire de sorte que le compromis de vente, en tant qu'acte de disposition du logement familial, ne pourrait être conclu valablement sans l'accord des deux ex-époux.

PERSONNE2.) n'aurait jamais signé le compromis de vente, et aucun agissement positif qui impliquerait un accord de cette dernière sur les modalités de la vente ne pourrait être déduit des circonstances de l'espèce. Ainsi, ni le fait de conférer un mandat de vente, non-exclusif, à une agence immobilière, ni la simple présence de son ex-épouse lors des visites avec les potentiels acquéreurs ne constitueraient une preuve de son consentement quant aux modalités de la vente, qui auraient été fixées par le compromis de vente auquel elle n'aurait pas été partie. Le compromis de vente aurait été nul *ab initio* à défaut pour PERSONNE2.) d'y avoir consenti, de sorte qu'elle n'aurait pas eu besoin de solliciter son annulation.

D'après le mandat de vente non exclusif du 30 juillet 2020, la commission ne serait due que si le bien était vendu à un client de la société SOCIETE1.). Or, étant donné que le bien n'aurait pas été vendu à un client de cette dernière, aucune commission ne lui serait due.

En ce qui concerne sa responsabilité contractuelle, PERSONNE1.) fait valoir que l'agent immobilier ne pourrait prétendre au paiement de dommages et intérêts que s'il établit une faute contractuelle dans son chef. Les parties défenderesses ayant donné à la société SOCIETE1.) un mandat de vente non-exclusif, elles auraient été en droit de charger d'autres agences immobilières de la vente de leur bien immobilier, et même chercher elles-mêmes des acquéreurs potentiels, sans en informer la partie demanderesse.

Elles seraient encore restées libres d'accepter un intéressé proposé par la société SOCIETE1.), et de négocier le prix avec la partie acquéreuse lors de la conclusion du compromis de vente.

Aucune faute contractuelle ne saurait partant lui être reprochée, de sorte que la demande en obtention du montant de 18.000.-euros à titre de dommages et intérêts serait non fondée.

En revanche, PERSONNE1.) reproche à la partie demanderesse de ne pas avoir négocié un prix plus attractif avec les deux acquéreurs qui auraient exprimé leur intérêt lors de la visite du bien en date du 8 septembre 2020, mais d'avoir immédiatement accepté la première offre. Or, la négociation et la détermination du prix de vente feraient partie de la mission normale de l'agent immobilier dans le cadre d'un mandat confié en vue de la vente d'un immeuble.

PERSONNE1.) demande finalement la condamnation de la partie demanderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.-euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, et au paiement des frais et dépens de l'instance.

3. <u>Motifs de la décision</u>

- Quant à la recevabilité de la demande

A titre préliminaire, le tribunal constate que selon les termes de ses différents jeux de conclusions, la partie demanderesse, en se fondant sur la responsabilité contractuelle, invoque plusieurs bases légales afin de justifier sa demande en indemnisation.

Si, dans son exploit d'assignation, elle formule sa demande au visa de l'article 1134 du Code civil et invoque une résiliation fautive des parties défenderesses de nature à justifier leur condamnation au paiement de la commission d'agence immobilière, se basant « *sur l'article relatif à la clause pénale du compromis de vente* », elle n'a pas demandé, dans le dispositif de ses écritures, la résiliation du compromis de vente aux torts d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.), ni leur condamnation au paiement d'une clause pénale.

Dans son dernier corps de conclusions, elle précise désormais agir, principalement, sur base de l'article 1184 du Code civil et demande l'exécution forcée du contrat d'agence et, subsidiairement, sur base de l'article 1147 du Code civil, elle demande des dommages et intérêts.

Il faut donc admettre que la société SOCIETE1.) ne poursuit pas le paiement de la commission prévue dans le compromis de vente à titre d'indemnité conventionnelle en cas de résiliation de

celui-ci, mais le paiement de la commission dans les conditions prévues par le contrat qualifié par les parties de « mandat ».

Il est admis que le demandeur peut changer en cours d'instance de disposition légale servant de base à son action, à condition de ne pas modifier l'objet et les moyens invoqués à l'appui de sa demande.

En l'espèce, le Tribunal considère que les demandes finalement formulées par la société SOCIETE1.) se rapportent toujours au même lien contractuel que celles ayant donné lieu à la demande initiale, de sorte qu'elles sont à déclarer recevables.

Pour le surplus, les demandes, qui ont été introduites dans les forme et délai de la loi, sont à dire recevables en la pure forme.

- **Quant au fond**

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, et aux fins de prospérer dans ses demandes, il incombe donc à la société 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.

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 avant d'apprécier le bien-fondé de la demande.

3.1. Qualification des relations contractuelles existant 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.

En effet, ce n'est pas aux parties qu'il appartient de qualifier leur contrat et de soumettre celui-ci de la sorte au régime juridique correspondant. 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. Cour d'appel, 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 », tel qu'en l'espèce, alors qu'il ne s'agit, dans la plupart des cas, pas d'un véritable mandat.

Il est ainsi admis que le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

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. Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 6 novembre 2002, n° 25069 ; L. THIELEN, 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. Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 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. Cour d'Appel, 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.

En l'espèce, il résulte du « *MANDAT DE VENTE – OPTION NON EXCLUSIVE* » signé entre parties en date du 30 juillet 2020 que les parties assignées ont donné « *par la présente, pouvoir à l'SOCIETE1.) S.ÀR.L – sise à L. ADRESSE9.), ici représentée par Monsieur PERSONNE5.) pour une durée de 6 (six) mois à partir de ce jour et jusqu'au 30 janvier 2021 inclus, pouvoir de vendre ou d'acheter pour son compte ou celui d'un tiers, notre objet immobilier ci-dessous désigné* » soit leur maison d'habitation sise à ADRESSE8.) au prix de 600.000.-euros.

Ledit contrat contient encore une clause aux termes de laquelle « *le mandat se limitant à la recherche d'un client, l'agent immobilier en aucun cas pourra être tenu responsable, vis-à-vis des tiers, pour d'éventuels vices, droits ou charges privilégiées s'attachant à notre propriété* ».

Lorsque les parties à un contrat se sont exprimées de manière insuffisamment précise ou de manière incomplète, se sont trompées sur le sens d'un terme ou d'une proposition, voire que leur convention comporte des clauses incompatibles ou contradictoires, le juge peut être amené à interpréter leur convention.

Tel est le cas en l'espèce. En effet, selon la formulation de la première partie du contrat, l'agence immobilière disposerait d'un pouvoir de représenter les défenderesses. Cependant, cette représentation se trouve en contradiction avec le second paragraphe dudit contrat limitant son rôle à la recherche d'un client, mais aussi avec la désignation de l'agence comme simple « intermédiaire », au niveau de la stipulation concernant le paiement du certificat de performance énergétique.

L'article 1156 du Code civil invite, dans le cadre de l'interprétation des conventions, à rechercher la commune intention des parties contractantes au moment de la conclusion du contrat, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes employés et les articles 1157 à 1164 du même code comportent des directives auxiliaires devant guider le juge dans cette démarche.

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. Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, 26 février 2019, n° 181650).

Le tribunal dispose d'un pouvoir souverain pour apprécier selon les circonstances de l'affaire, le sens, la portée et l'étendue des conventions et pour rechercher ce que les parties ont effectivement voulu.

En l'espèce, la partie demanderesse ne soutient pas avoir été chargée par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de traiter en leur nom avec des tiers, mais elle fait valoir que sa mission était de rechercher des acquéreurs potentiels pour la vente de la maison appartenant à ses clients.

Il s'ensuit que le contrat conclu entre les défendeurs et la société SOCIETE1.) est à qualifier de contrat d'entreprise et que le droit commun est applicable.

3.2. Quant à la demande en paiement de la commission en exécution du contrat

La société SOCIETE1.) réclame le paiement de la commission prévue au contrat alors que le bien aurait été valablement vendu à un acquéreur trouvé par l'entremise de l'agence.

Il est rappelé que le contrat intitulé « mandat » signé entre parties prévoit en ce qui concerne la commission que : « *le prix que nous demandons est de 600 000 € (SIX-CENTS MILLE EUROS), y compris la commission de l'agence, convenue à 3% + TVA* » et contient encore une clause aux termes de laquelle « *la commission est due même si, passé le délai de ce mandat, l'objet était vendu à un client de l'agence* ».

La commission est donc payable dans deux hypothèses :

1. En cas de vente réalisée pendant la durée du « *mandat de vente* » par l'entremise de la société SOCIETE1.)

2. En cas de vente réalisée après expiration du « *mandat de vente* » avec un acquéreur présenté par la société SOCIETE1.) pendant la durée du « *mandat de vente* »

La société SOCIETE1.) ne peut donc prétendre à l'exécution forcée du contrat et au paiement de sa commission que si elle établit qu'une opération immobilière a effectivement été conclue par son entremise.

Des raisons de logique juridique imposent au tribunal d'intervertir l'ordre dans lequel les moyens de défense proposés seront examinés.

- **Quant à la signature d'un compromis de vente antérieur**

Il est constant en cause qu'en date du 8 octobre 2020, deux compromis de vente ont été signé, l'un par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE1.), entre PERSONNE1.) et les consorts PERSONNE3.), et l'autre par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), sous enseigne SOCIETE3.), entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et PERSONNE4.).

En présence de différents intermédiaires, seul l'agent immobilier dont l'intervention a abouti à la conclusion de l'affaire peut prétendre à une rémunération tandis que les autres agences ne toucheront rien. Autrement dit, en l'absence d'exclusivité et en cas de pluralité d'intermédiaires, la commission n'est due qu'à l'intermédiaire qui a mené l'affaire à bonne fin et par les soins duquel l'opération a été conclue (cf. Cour d'appel, 26 avril 2018, n°44248 ; M. THEWES, l'agent immobilier, Annales du droit luxembourgeois, vol. 1-1991, n°39, p. 223).

PERSONNE2.) affirme que la signature du compromis de vente par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), sous enseigne SOCIETE3.), aurait été antérieure à celui signé par l'intermédiaire de la partie demanderesse. Selon elle, le bien aurait été visité par l'acquéreur PERSONNE4.) le 8 septembre 2020 à 7.00 heures du matin et un compromis de vente aurait été directement signé sur place.

Or, non seulement, PERSONNE2.) n'avance pas le moindre élément concret pour prouver sa version des faits, qui est contestée, mais le tribunal constate que celle-ci est démentie par les propres explications d'PERSONNE1.), d'après lequel « *suite au départ de la partie demanderesse, l'ex-épouse du sieur PERSONNE6.) est arrivée sur les lieux avec un agent immobilier de l'agence SOCIETE4.) ainsi que des acquéreurs potentiels, afin de procéder à une visite des lieux (…). Un compromis de vente fut signé entre la prédite agence immobilière et l'ex-épouse de la partie concluante en date du 8 septembre 2020 (…). Le sieur PERSONNE6.) a immédiatement contacté l'agence SOCIETE1.) pour l'informer de ces développements* ».

Ce moyen est dès à rejeter pour être non fondé.

- **Quant à l'existence d'une offre de vente**

La société SOCIETE1.) fait valoir que l'annonce immobilière publiée par ses soins serait équivalente à une offre de vente et que son acceptation par les consorts PERSONNE3.) serait établie par la signature du compromis de vente du 8 septembre 2020. De ce fait, il y aurait eu rencontre des volontés et partant formation d'un contrat de vente, et l'absence de signature du compromis par PERSONNE2.) serait sans incidence.

Il y a dès lors lieu d'analyser si l'annonce immobilière est susceptible de constituer une offre de vente en vue de la formation d'un contrat.

La partie demanderesse renvoie à trois décisions jurisprudentielles rendues par la Cour de cassation française, desquelles il faudrait retenir que l'offre émise par l'intermédiaire d'un agent immobilier lierait le pollicitant à l'égard du premier acceptant dans les mêmes conditions que celle faite à personne déterminée.

Il y a cependant lieu de nuancer cette affirmation, alors que s'il est vrai qu'en France, une annonce immobilière diffusée par un intermédiaire, notamment un agent immobilier, peut constituer une offre de vente, cette qualification dépendra de la nature du mandat confié à l'intermédiaire.

S'il s'agit d'un mandat exprès de vendre, alors le mandataire dispose du pouvoir de vendre et donc d'émettre des offres de vente. À l'inverse, s'il ne dispose pas d'un tel mandat, l'intermédiaire n'a pas alors le pouvoir de vendre et ne peut donc émettre d'offres de vente.

La mission du mandataire correspond en ce cas uniquement à rechercher de potentiels acquéreurs. Dès lors, ces derniers ne peuvent prétendre que le contrat est formé par l'acceptation de l'offre qui a été portée à leur connaissance (cf. LexisNexis, Pratique Vente d'immeuble, Négociation précontractuelle, Offre de vente, et les jurisprudences y citées : Cass. 3e civ., 12 novembre 2015, n° 14-16.625 ; Cass. 3e civ., 9 juillet 2013, n° 12-19.134 ; Cass. 3e civ., 26 févr. 2013, n° 11-18.552 ; Cass. 3e civ., 12 avril 2012, n° 10-28, Bull. civ. III, n° 61 ; JCP N 2012, n° 43-44, 1359, obs. C. Coulon).

Cette solution s'impose alors qu'admettre le contraire reviendrait à conférer à l'agent immobilier un pouvoir de représentation que les parties ne lui ont pas donné sur base du contrat. L'agent n'ayant pas le pouvoir de vendre, il n'a pas davantage celui de formuler une offre dont l'acceptation formerait la vente (cf. Cour de cassation, 3ème Chambre civile, 12 février 2008, arrêt n°06-21.709).

Dès lors, et conformément à ce que le tribunal a retenu au point 3.1. sur la qualification du contrat, l'annonce immobilière doit être considérée comme une invitation à entrer en pourparlers.

Ce moyen n'est dès lors pas fondé.

- **Quant au compromis de vente**

La société SOCIETE1.) se base encore sur la signature du compromis de vente par PERSONNE1.) et sur l'acceptation tacite, respectivement la ratification de la vente par PERSONNE2.).

Les parties défenderesses estiment au contraire que le compromis de vente dont se prévaut la partie demanderesse n'aurait pas pu valablement se former sans la signature de l'ex-épouse.

Il convient tout d'abord de clarifier les droits des parties défenderesses par rapport à l'immeuble ayant fait l'objet du compromis de vente litigieux.

C'est à tort que la société SOCIETE1.) se réfère à l'article 215 du Code civil qui prévoit une protection spéciale du domicile conjugal.

Il est constant en cause que les parties étaient divorcées au jour de la signature par PERSONNE1.) et qu'elles n'étaient plus établies à la même adresse, ce qui résulte tant du jugement de divorce que des indications portées au contrat intitulé « mandat » ainsi qu'au compromis de vente.

La maison relève de l'indivision post-communautaire née de la dissolution du régime matrimonial.

En vertu des dispositions de l'article 1476 du Code civil, le partage de la communauté pour tout ce qui concerne ses formes, le maintien de l'indivision et l'attribution préférentielle, la licitation des biens, les effets du partage, la garantie qui en résulte et les soultes, est soumis à toutes les règles qui sont établies au titre « *Des successions* » pour les partages entre cohéritiers.

La vente de l'immeuble indivis obéit donc à l'article 815-3 du même code prévoyant que les actes d'administration et de dispositions relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les coïndivisaires.

La signature d'un compromis de vente constitue un acte de disposition et il n'est pas établi qu'PERSONNE1.) aurait disposé d'une procuration pour signer le compromis de vente pour le compte d'PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) étant au demeurant parfaitement au courant que les parties se trouvaient en indivision.

S'il est vrai qu'en vertu de l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite entre parties dès qu'on est convenu de la chose et du prix, et ne requiert donc pas l'accomplissement d'un formalisme particulier, sauf stipulations contraires des parties, il n'en reste pas moins que la preuve de l'existence d'un accord entre parties est à administrer conformément aux règles de droit commun de la preuve.

Si le contrat de vente allégué porte sur une somme excédant 2.500.- euros, comme en l'espèce, cette preuve ne peut être rapportée que par un écrit, conformément à l'article 1341 du code civil, sauf existence d'un commencement de preuve par écrit rendant la preuve par témoins admissible, conformément à l'article 1347 du code civil.

En vertu de l'article 1315 alinéa 1er du code civil, cette preuve est à administrer par celui qui se prévaut de l'existence du contrat, en l'occurrence la société SOCIETE1.).

En l'occurrence, l'agence immobilière se prévaut de la signature par PERSONNE2.) du contrat intitulé « mandat ». S'il est constant que cette dernière a donné son accord à la mise en vente de l'immeuble et à la recherche d'un amateur par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), l'on ne saurait déduire de ce contrat davantage que ce qui a été convenu par les parties et notamment qu'elle aurait accepté l'ensemble des clauses et conditions figurant au compromis de vente.

La partie demanderesse indique par ailleurs elle-même qu'PERSONNE2.) avait quitté la maison avec sa fille et n'était pas présente lors des visites, ni *a fortiori* au moment de la signature du compromis de vente.

Il n'est dès lors pas établi qu'PERSONNE2.) aurait donné son accord pour la vente aux consorts PERSONNE3.) de l'immeuble indivis selon les modalités et sous les conditions convenues au compromis de vente, ni qu'elle aurait ultérieurement ratifié celui-ci au titre d'un

engagement pris par elle, alors qu'elle a refusé de signer ledit compromis et que les parties défenderesses ont signé un compromis de vente avec un autre acquéreur.

En ce qui concerne la sanction de la violation de la règle de l'unanimité des indivisaires en matière de cession de biens indivis, la Cour de cassation luxembourgeoise, à l'instar de la Cour de cassation française, a récemment considéré que « *la cession, par un seul des indivisaires, de certains biens compris dans une indivision n'est pas nulle ; elle est seulement inopposable aux autres indivisaires et son efficacité est subordonnée au résultat du partage* » (cf Cour de cassation, 4 mai 2023, arrêt n°50/2023).

D'après cette jurisprudence, la vente du bien indivis opérée sans le consentement de tous les indivisaires n'est pas nulle. Elle est valable et produit ses effets dans les rapports du coïndivisaire vendeur et de l'acquéreur pour la portion indivise qui lui appartient, mais elle est inopposable aux coïndivisaires qui n'y ont pas consenti. Cette inopposabilité n'est que partielle, elle ne porte que sur les quotas des parts des indivisaires qui ne sont pas intervenus à l'acte.

Dans ces circonstances, les conditions contractuelles pour revendiquer le paiement de la commission ne sont pas remplies en l'espèce et la société SOCIETE1.) ne saurait réclamer le paiement de sa commission en exécution du contrat du 30 juillet 2020.

Sa demande en ce sens est partant à déclarer non fondée.

3.3. Quant à la demande en allocation de dommages et intérêts en réparation d'une faute contractuelle

La société SOCIETE1.) sollicite le paiement de la somme de 18.000.-euros pour indemnisation de son préjudice alors qu'elle n'aurait pas pu toucher la commission contractuellement fixée en raison des fautes qui auraient été commises par les parties défenderesses.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, celui 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.

En estimant qu'il y a lieu à réparation de son préjudice, la société SOCIETE1.) formule une demande en responsabilité contractuelle et elle se fonde sur l'article 1147 du Code civil. Elle a la charge de la preuve d'une faute commise par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) qui est en lien causal avec l'existence du préjudice qu'elle invoque.

Il y a partant lieu d'analyser les reproches formulés par la société SOCIETE1.) à l'égard d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.).

- **Quant aux manquements contractuels reprochés**

Il est constant en cause qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont chargé la société SOCIETE1.) de rechercher des acquéreurs intéressés à l'achat de leur immeuble pour le prix de 600.000.-euros. L'agence immobilière n'avait pas de pouvoir exclusif pour la vente de l'immeuble en question de sorte que les propriétaires restaient libres de vendre eux-mêmes l'immeuble ou de charger une ou plusieurs autres agents immobiliers de la vente de leur immeuble. Le contrat d'intermédiaire était par ailleurs valable au moins jusqu'au 30 janvier 2021.

C’est dès lors à tort que la société SOCIETE1.) reproche aux parties défenderesses d’avoir violé leurs obligations contractuelles en chargeant une autre agence immobilière de la vente de leur maison. Les parties défenderesses n’avaient encore aucune obligation d’informer la partie demanderesse qu’elles étaient en relation avec une autre agence immobilière en vue de la réalisation de ce même projet, la seule obligation d’information mise à leur charge par le contrat étant celle d’informer l’agence en cas de vente sans son entremise.

La partie demanderesse leur reproche encore d’avoir violé leur obligation de payer la commission dérivant du contrat intitulé « mandat ». Or, il a été jugé ci-avant que la vente alléguée par la société SOCIETE1.) ne s’est pas réalisée, PERSONNE2.) n’ayant pas signé le compromis de vente du 8 septembre 2020. Il s’ensuit que les parties défenderesses n’ont pas commis de faute en ne payant pas la commission réclamée.

Elle leur reproche encore d’avoir violé leur obligation de loyauté et de bonne foi en ne respectant ni le contrat signé en date du 30 juillet 2020, ni le compromis de vente signé en date du 8 septembre 2020.

L'agent immobilier peut, en cas de faute du mandant ou de l'acheteur, réclamer des dommages et intérêts destinés à réparer son préjudice. Ainsi, le vendeur peut être tenu à indemniser l'agent immobilier lorsqu'il est à l'origine de l'échec de l'opération (cf. Cour d’Appel, 1er février 2017, arrêt 18/17, n°43474 du rôle).

Le tribunal tient à relever que le débiteur d’une obligation doit répondre à la confiance de son créancier en offrant de s'exécuter de la façon la plus utile possible.

En principe, les parties à un contrat sont tenues d’une obligation de loyauté en vertu de laquelle chacune doit à l’autre une collaboration qui permet au contrat de produire son plein effet. La loyauté contractuelle interdit de rendre plus difficile ou impossible l'accomplissement de la prestation de son partenaire (cf. Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, Bonne foi – Philippe le Tourneau ; Matthieu Poumarède –, n° 105 et 106). Le concept de loyauté permet d’évaluer une conduite individuelle lors de l’exécution de la convention et de la sanctionner.

En matière contractuelle, la faute dolosive n’exige pas que l’auteur ait eu la volonté ou la conscience de nuire. Le dol est une inexécution consciente, sans que le débiteur ait nécessairement eu l’intention de nuire, ni la conscience d’un dommage qui résulte de son attitude. Peu importe que le dommage n’ait pas été recherché ; il suffit que, de manière délibérée, le débiteur essaie de se soustraire à ses obligations, ou prend le risque des conséquences dommageables que son action ou inaction peut causer à son cocontractant.

Ainsi, refuser arbitrairement ou sous un motif fallacieux, de signer le compromis de vente, constitue une faute susceptible d’engager la responsabilité du vendeur, client de l’agence immobilière.

L’exécution de bonne foi existe toutefois tant à l’égard du client de l’agent immobilier, que dans le chef de l’agent immobilier, créancier de l’obligation.

Il appartient dès lors à l’agence immobilière d’établir qu’elle a entièrement satisfait à sa mission d’intermédiaire, à savoir de trouver un acquéreur aux conditions de vente acceptées par les vendeurs et que le refus de signer le compromis de vente n’était pas justifié.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) a incontestablement accompli des actes matériels dans le cadre de l'exercice de sa mission (publication de l'annonce immobilière, visites avec les acquéreurs potentiels). Il est encore établi que l'agence a trouvé des acquéreurs qui se sont, par le biais de la signature d'un compromis de vente, engagés fermement à acquérir l'objet de la vente au prix retenu entre parties, c'est-à-dire 600.000.-euros.

Concernant ce prix, PERSONNE1.) reproche à la société SOCIETE1.) d'avoir manqué à ses obligations contractuelles en tant qu'agence immobilière en ne négociant pas un prix supérieur dans l'intérêt de ses clients.

Les parties sont néanmoins d'accord pour dire que la mission de l'agence immobilière portait sur la recherche d'un acquéreur pour le bien au prix voulu par les parties de 600.000.-euros. Le contrat indique que « *le prix que nous demandons est de 600 000 € (SIX-CENTS MILLE EUROS), y compris la commission de l'agence, convenue à 3% + TVA* », et rien, dans les termes employés, ne permet de déduire que le prix de 600.000.-euros fixé entre parties n'aurait constitué qu'un prix minimal de vente. Il n'est pas non plus allégué que le prix renseigné aurait été sous-évalué selon les prix pratiqués sur le marché de l'immobilier luxembourgeois.

Il faut dès lors retenir que la mission de la société SOCIETE1.) se limitait à trouver un acquéreur disposé à payer le prix de 600.000.-euros et à transmettre aux parties défenderesses les offres conformes aux dispositions du contrat les liant, qui restaient à être accepté par ces dernières. Il s'y ajoute que l'agent immobilier n'était pas le mandataire des parties défenderesses, de sorte qu'à défaut d'indication contraire dans le contrat concernant l'étendue de sa mission, celle-ci consistait notamment à recevoir les demandes d'amateurs du bien dont l'attention a été retenue par la publicité effectuée, faire visiter le bien aux personnes intéressées et les mettre en contact avec les vendeurs.

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. G. CORNU, Vocabulaire juridique, éd. PUF, 4ème édition).

En signant le compromis de vente, PERSONNE1.) a expressément accepté les conditions de la vente déterminées dans le compromis, notamment le prix. Il a encore accepté la conclusion de la vente sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par les acquéreurs, laquelle est une clause courante en matière d'acquisition immobilière entre particuliers.

Pour expliquer son refus de signer le compromis de vente avec les acquéreurs présentés par la société SOCIETE1.), PERSONNE2.) fait valoir qu'elle aurait déjà signé un autre compromis de vente par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), sous enseigne SOCIETE3.), le 8 septembre 2020 au matin, et ce encore à un meilleur prix, de sorte qu'elle n'aurait plus eu la moindre raison ni obligation de signer un compromis de vente par l'intermédiaire de la partie demanderesse.

Or, comme le tribunal l'a déjà relevé auparavant, ces affirmations restent à l'état de pures allégations.

Il convient encore de souligner l'incohérence de ces affirmations alors que si, comme elle le prétend, une vente avait eu lieu dans la matinée du 8 septembre 2020, elle aurait eu tout intérêt à prévenir immédiatement la société SOCIETE1.) et au plus tard avant les visites prévues dans

l'après-midi, comme l'y obligeait d'ailleurs le contrat, ainsi que son ex-époux, qui manifestement n'en savait rien.

Au vu des éléments de la cause, le tribunal ne dispose d'aucun élément expliquant pourquoi PERSONNE2.) n'a pas signé le compromis de vente, si ce n'est qu'elle a agi par opportunisme dans le but d'obtenir un prix de vente supérieur au prix demandé, ayant elle-même reconnu dans ses écritures que le bien a été proposé à la vente au même prix de 600.000.-euros par l'agence SOCIETE3.).

Dans la mesure où PERSONNE2.) n'allègue pas de manquement contractuel dans le chef de la société SOCIETE1.) et qu'elle n'invoque pas de motif légitime justifiant son refus de signer le compromis de vente avec les clients trouvés par l'agence immobilière, il faut retenir qu'elle a violé l'obligation de loyauté pesant sur elle en vertu du contrat du 30 juillet 2020.

Le comportement d'PERSONNE1.) n'est pas non plus exempt de tout reproche au regard de son obligation de loyauté et bonne foi découlant tant du contrat que du compromis de vente qui, pour rappel, était valable pour sa quote-part indivise, puisqu'en signant le second compromis de vente avec l'acquéreur PERSONNE4.) par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), sous enseigne SOCIETE3.), il a rendu impossible toute exécution du contrat.
Même s'il ne peut être exclu que, par la suite, d'autres évènements auraient pu empêcher *in fine* la réalisation de la vente, toujours est-il qu'en l'espèce, l'échec de l'opération est dû aux fautes conjuguées des parties défenderesses et plus précisément au refus d'PERSONNE2.) de signer le compromis de vente du 8 septembre 2020 avec les consorts PERSONNE3.), et à la signature par PERSONNE1.) d'un second compromis de vente avec PERSONNE4.).

La partie demanderesse ayant rempli la mission lui accordée et ayant été privée de sa rémunération à cause du comportement fautif des parties défenderesses, il faut retenir que ce manquement contractuel a entraîné un préjudice dans son chef.

- **Quant à l'indemnisation**

La société SOCIETE1.) évalue son préjudice à la somme de 18.000.-euros, équivalent au montant de la commission représentant 3% du prix de vente de l'immeuble tel que retenu dans le contrat du 30 juillet 2020.

PERSONNE2.) demande à voir dire qu'aucune sanction n'est prévue par le contrat en cas de non-respect de celui-ci, de sorte que la partie demanderesse serait privée de toute rémunération, sinon qu'elle aurait tout au plus droit à un tarif horaire raisonnable pour les heures prestées.

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. Les parties défenderesses n'en sont pas moins tenues d'indemniser la perte du bénéfice que l'agent immobilier aurait pu espérer.

Le tribunal retient que le préjudice subi par la société SOCIETE1.) ne correspond pas tel quel à la rémunération prévue par le contrat, mais en la perte de chance de percevoir cette rémunération si la vente de la maison s'était réalisée par son intermédiaire.

La perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un évènement 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. Cour d'Appel, 6 juillet 2016, n°38194).

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

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. Cour d'Appel, 17 juin 1998, n°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. Cour d'Appel, 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. Cour d'Appel, 17 décembre 1997, n°19349).

En l'espèce, la partie demanderesse a établi disposer d'une offre d'achat ferme de la part des consorts PERSONNE3.). Il convient néanmoins de relever que le compromis de vente contient une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt par les futurs acquéreurs. Contrairement aux affirmations de la société SOCIETE1.), le financement du bien par ces derniers n'était pas acquis alors que le courrier du 10 septembre de la Banque SOCIETE5.) ne constitue pas un accord bancaire mais un simple courrier renseignant les consorts PERSONNE3.) sur les possibles modalités de financement de leur bien auprès de cette banque.

Si l'espoir de voir aboutir la vente sans les fautes des parties défenderesses était réel et sérieux, cependant, même sans ces fautes, d'autres évènements, non-imputables aux défendeurs, tel qu'un refus de financement du bien, auraient pu empêcher la vente. La société SOCIETE1.) n'était encore pas sans ignorer que la validité du compromis de vente nécessitait la signature des deux parties défenderesses, en tant que propriétaires indivis, et était au courant des

difficultés existant entre elles et qui s'étaient déjà manifestées à l'occasion de la signature du contrat.

Au vu des éléments du dossier, le tribunal évalue la probabilité de voir aboutir la vente sans la faute des défendeurs à 75%.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer fondée pour le montant de 13.500.-euros (75% X 18.000.-euros), avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

- **Quant à la solidarité**

La société SOCIETE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE1.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, au paiement des dommages et intérêts.

PERSONNE2.) soutient qu'aucune solidarité ne pourrait jouer entre les parties défenderesses à défaut de toute stipulation en ce sens, sur base de l'article 1202 du Code civil.

Aux termes de l'article 1202 du Code Civil, la solidarité ne se présume point, elle doit être expressément stipulée. Cette règle ne cesse que dans le cas où la solidarité a lieu de plein droit en vertu d'une disposition de la loi.

Aucune solidarité n'est prévue au contrat liant les parties, ni ne résulte de plein droit d'une disposition légale.

Il y a dès lors lieu de retenir qu'PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ne sont pas tenus solidairement à l'égard de la société SOCIETE1.).

S'agissant d'une dette résultant d'un acte juridique et non pas d'un fait juridique, il n'y a pas non plus lieu de de les condamner *in solidum*, mais il échet de diviser le montant entre eux.

3.4. Quant au préjudice du chef de frais et honoraires d'avocat

Selon le dernier état de ses conclusions, la société SOCIETE1.) réclame le montant de 4.680.-euros des frais et honoraires exposés pour défendre ses intérêts dans cette instance. Elle produit une demande de provision de 1.755.-euros du 15 juillet 2021, une demande de provision de 1.755.-euros du 2 mars 2022 et une dernière demande de provision de 1.170.-euros du 9 juin 2022, émises par la société d'avocats KRIEGER ASSOCIATES S.A., et qui ont été dûment payées.

Les parties défenderesses s'opposent à cette demande au motif que la partie demanderesse ne rapporterait aucune preuve d'un préjudice.

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. Cour de Cassation, 9 février 2012, n° 2881).

En l'espèce, l'inexécution fautive par PERSONNE2.) et PERSONNE1.) de leurs obligations contractuelles est établie, et la partie demanderesse a dû recourir aux services rémunérés d'un avocat pour faire valoir ses droits, de sorte que la demande en répétition des frais et honoraires d'avocat est fondée en principe.

Il est admis que le dommage de celui qui a eu recours à un avocat ne consiste pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier. Il faut en effet distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (cf. Cour d'appel, 13 octobre 2005, n°26892 du rôle).

Une relation causale ne peut être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

Le dommage afférent doit en conséquence être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs dont par exemple ceux figurant à l'article 38 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, partant l'importance de l'affaire, le degré de difficulté, le résultat obtenu et la situation de fortune du client (cf. G. RAVANRANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème éd. n°1144 et suivants ; CA, 7ème chambre, arrêt n° 27/16 du 17 février 2016, n° 41.704 du rôle, et références y citées).

En considération de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et particulièrement des soins y réservés, tout en soulignant que la société SOCIETE1.) a omis de verser en cause une note d'honoraires détaillée reprenant le détail des prestations effectuées, le Tribunal retient comme dommage donnant lieu à réparation au titre de la répétition des frais d'avocat un montant fixé *ex aequo et bono* à la somme de 3.000.- euros.

Sur cette somme, les intérêts au taux légal sont à allouer à partir du jour des décaissements, dans la mesure où les preuves de paiement sont postérieures à la demande en justice.

4. Demandes accessoires

4.1. Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît 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* ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation, arrêt n° 60/15 du 2 juillet 2015, JTL 2015, p. 166).

La société SOCIETE1.) ayant été contrainte d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, il y a lieu de lui allouer *ex aequo et bono* le montant de 1.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les parties défenderesses demandent à leur tour une indemnité de procédure de 1.500.-euros pour PERSONNE1.) et de 2.000.-euros pour PERSONNE2.).

Au vu de l'issue du litige, leurs demandes afférentes ne sont pas fondées.

4.2. Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Aucune solidarité légale ou conventionnelle n'étant établie en l'espèce, il y lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Isabelle HOMO, affirmant en avoir fait l'avance.

4.3. Exécution provisoire

La société SOCIETE1.) demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 244 du nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, tel le cas en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. Cour, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

En l'espèce aucune de ces conditions ne se trouve remplie, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande.

P A R C E S M O T I F S

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoire,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. en exécution forcée du contrat,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. en indemnisation pour le montant de 13.500 (treize mille cinq-cent) euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. le montant de 6.750 (six mille sept-cent cinquante) euros avec les intérêts légaux sur cette somme à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. le montant de le montant de 6.750 (six mille sept-cent cinquante) euros avec les intérêts légaux sur cette somme à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. en répétition des frais et honoraires d'avocat à concurrence de la somme de 3.000.-euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. la somme principale de 1.500 (mille cinq cents) euros avec les intérêts légaux sur cette somme à compter du jour des décaissements respectifs,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. la somme principale de 1.500 (mille cinq cents) euros avec les intérêts légaux sur cette somme à compter du jour des décaissements respectifs,

déboute pour le surplus,

dit fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à l'encontre d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à concurrence du montant de 1.500.-euros,

partant, **condamne** PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. une indemnité de procédure de 750 (sept cent cinquante) euros,

rejette les demandes respectives d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Isabelle HOMO sur ses affirmations de droit.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Brigitte KONZ, Présidente du tribunal d'arrondissement, assistée du Greffier Pit SCHROEDER.

Le Greffier
Pit SCHROEDER

La Présidente du tribunal
Brigitte KONZ