

Arrêt N° 15/17 - I - CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-huit janvier deux mille dix-sept

Numéro 43134 du rôle

Composition :

Christiane JUNCK, premier conseiller, président,
Marie-Paule BILDORFF, conseiller,
Rita BIEL, conseiller,
Brigitte COLLING, greffier.

Entre :

A), veuve, demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 10 décembre 2015,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

la société anonyme B), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

En date du 8 janvier 2013, C), dont le patrimoine immobilier comprenait deux terrains sis à Kopstal, est décédé.

Le notaire Henri Hellinckx en charge de la succession du défunt, a donné mandat à la société D) de (...) pour rechercher les héritiers.

Après avoir trouvé les héritiers, le représentant de la société D), E), a obtenu, au courant des mois de juillet et août 2013, de la part de F), G), H), I) et J), une procuration aux fins de « pouvoir recueillir et liquider » la succession du défunt C).

En date du 18 novembre 2013, E) signe, en sa qualité de mandataire de F), G), H), I) et J), avec la société K) sàrl, un compromis de vente portant sur les 2/5 indivis des immeubles dépendant de la succession (..), pour le prix de 647.200 euros. Le compromis précise les modalités de paiement du prix de vente ainsi que des frais accessoires. Il contient également la clause suivante: « *l'acquéreur payera une commission d'un montant de 5% + TVA du prix de vente à la société B) s.a.* ».

La société B) n'était pas partie au compromis.

En date des 25 novembre et 4 décembre 2013, le notaire a fait notifier par un acte extrajudiciaire aux autres co-indivisaires, le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les qualités de la personne qui se propose d'acquérir. L'acte extrajudiciaire notifié précise qu'il a été laissé copie certifiée conforme d'un compromis de vente signé entre parties en date du 18.11.2013 aux coïndivisaires. Il énonce les nom, domicile et profession de l'acquéreur ainsi que le prix et les conditions de la vente. Les clauses « *l'acquéreur déclare acquérir en vue de la revente ultérieure, conformément à l'article 17 de la loi du 17 août 1935* » et « *l'acquéreur payera une commission d'un montant de 5% + TVA du prix de vente à la société B) s.a.* » qui figuraient dans le compromis de vente ne sont pas reprises dans l'acte extrajudiciaire notifié.

Par acte d'huissier de justice du 2 janvier 2014 signifié au notaire Henri Hellinckx, aux autres coïndivisaires, à E) ainsi qu'à la société K) sàrl, A) informe ces parties que, conformément à l'article 815-14 du Code civil, elle a pris la décision d'exercer son droit de préemption aux prix et conditions qui ont été mentionnés dans le compromis de vente du 18 novembre 2013.

Le 6 janvier 2014, la société B) réclame à A) le paiement d'une commission d'agence de 5% + TVA du prix de vente convenu au compromis.

En date du 26 février 2014, elle donne assignation à A) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de l'y voir condamner au paiement de la somme de 37.214 euros, avec les intérêts légaux, reduite au titre de la commission d'agence.

Par jugement du 16 octobre 2015, signifié le 3 novembre 2015, le tribunal déclara la demande fondée et condamna A) à payer à la demanderesse la

somme de 37.214 euros, avec les intérêts légaux à partir du 6 janvier 2014 jusqu'à solde, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Ce jugement fut régulièrement entrepris par A) selon exploit d'huissier de justice du 10 décembre 2015.

A l'appui de son recours, l'appelante fait valoir que le droit de préemption porte uniquement et exclusivement sur le contrat de cession de droits indivis conclu entre un indivisaire et un cessionnaire étranger et qu'ainsi l'effet de la substitution du préempteur au cessionnaire se trouve à son tour limité à ce seul contrat. Elle en déduit que les modalités de rémunération de l'intermédiaire de la vente qui trouvent leur source dans un contrat différent, notamment un contrat de mandat de recherche, ne font pas partie des charges et conditions de la vente et ce encore moins en l'espèce étant donné qu'elles n'ont même pas été mentionnées dans l'acte de notification du notaire Henri Hellinckx du 4 décembre 2013. Elle conclut partant à la réformation du jugement et à voir dire que la demande n'est pas fondée.

Elle critique en ordre subsidiaire les juges de première instance pour autant qu'ils ont retenu l'existence d'un mandat même verbal donné par le notaire à la société B) et elle maintient ses contestations en rapport avec l'existence tant d'un contrat de mandat que d'un contrat d'entreprise conclu entre le notaire et l'intimée, sinon conclu entre la société K) et l'intimée. En soutenant que 50 % des actions de la société K) sont détenues par la société B) et que ces deux sociétés sont représentées par la même personne physique, L), elle conteste également que l'intimée ait effectué la moindre prestation de recherche d'un acquéreur justifiant l'allocation d'une commission.

L'appelante déduit de ces développements, auxquels elle ajoute l'argument de l'absence d'un écrit relatif à un quelconque mandat, que l'obligation souscrite par l'acquéreur initial n'a pas de cause et qu'elle ne peut partant être contrainte à payer la somme de 37.214 euros du chef de la commission d'agence.

La société anonyme B) conclut à la confirmation de la décision entreprise. Elle est d'avis que les juges de la première instance ont correctement analysé les faits et appliqué le droit, que la question de l'existence d'un mandat d'agence n'est pas pertinente et qu'en se substituant à l'acquéreur, A) a repris tous les droits et devoirs de la société K), dont l'obligation de payer une commission d'agence.

Appréciation de la Cour

Les juges de première instance ont fait une analyse exhaustive des antécédents et des faits de la cause. La Cour s'y réfère. Ils ont retenu à bon droit qu'en ayant déclaré exercer son droit de préemption déduit de l'article 815-14 du Code civil aux « prix et conditions » qui avaient été mentionnés dans le compromis de vente du 18 novembre 2013 et dont le contenu lui avait été notifié, A) s'est substituée dans tous les droits et obligations contractés par la société K) sàrl en ce inclus l'obligation de payer les sommes que l'acquéreur évincé s'était engagé à payer à la société B) s.a. et ce nonobstant l'absence de mention de cette condition dans le corps de l'acte extrajudiciaire qui lui avait été notifié par le notaire.

Ainsi que cela résulte en effet d'un arrêt de la première chambre civile de la Cour de cassation du 26 mars 1996 (Cass. 1^{re} civ., 26 mars 1996, n° 93-17.574 : JurisData n° 1996-001176), la substitution opérée entre le cessionnaire et l'indivisaire qui exerce son droit de préemption implique que ce dernier sera tenu de toutes les obligations qui eussent pesées sur le cessionnaire si le droit de préemption n'avait pas été exercé et que cela vaut évidemment pour les obligations contractées à l'égard du cédant, mais aussi pour celles contractées envers un tiers.

Il convient partant de confirmer le jugement déféré pour autant qu'il s'est rallié à cette jurisprudence.

Néanmoins, si A) est tenu de toutes les obligations qui pesaient sur le cessionnaire, y inclus celle de payer le cas échéant une commission, il ne saurait en être ainsi qu'à la condition que les obligations auxquelles le cessionnaire s'est engagé ont une cause.

A) soutient en l'espèce que l'obligation souscrite par l'acquéreur initial n'a pas de cause.

Il convient dès lors d'analyser le bien-fondé de cet argument.

Le compromis de vente conclu entre E), mandataire des vendeurs, et la société K) contient la clause suivante « *l'acquéreur payera une commission d'un montant de 5% + TVA du prix de vente à la société B) s.a.* ».

La société K) s'est donc engagée à payer une somme d'argent à une autre société et la cause de cet engagement ne peut que résider dans une dette préexistante dont il représente la contrepartie. En conséquence, s'il est avéré que cette dette n'existait pas ou si sa réalité n'est pas prouvée, l'engagement est nul pour absence de cause (V. Cass. 1^{re} civ., 20 févr. 1973, préc. n° 8. – Cass. 1^{re} civ., 13 mars 2007, n° 06-12.774 : JurisData n° 2007-037907 ; Bull. civ. I, n° 111 ; JCP G 2007, IV, 1814).

Lorsque la cause ou la contre-partie convenue est exprimée dans l'acte, la preuve de l'absence de cause apparaît comme une preuve « *contre et outre le contenu aux actes* », au sens de l'article 1341 du Code civil. Néanmoins, lorsque l'absence de cause relève du pur fait, elle peut être prouvée par tous les moyens. Lorsqu'un tiers entend prouver l'absence de cause ou de contre-partie d'un acte, la preuve est en toute hypothèse libre parce que la convention est pour lui un fait juridique et non un acte juridique (Rép. Civ. Dalloz, Preuve, 1^o modes de preuve n° 390. Cass. Com., 6 mars 1950 : Gaz. Pal. 1950, 1, p.307). Si aucune cause ou contrepartie n'est exprimée dans l'acte, la preuve de l'absence de cause peut toujours être faite par tous moyens.

Il suit de ces considérations qu'en l'espèce, sans qu'il n'y ait lieu de rechercher si l'engagement exprime une cause, la preuve de l'absence de cause peut, en tout état de cause, être rapportée par tous les moyens, en particulier par présomptions ou témoignages.

Aux termes de l'article 1132 du Code civil, la convention n'est pas moins valable, quoique la cause n'en soit pas exprimée.

Doctrine et jurisprudence s'accordent pour voir dans le prédict article l'énoncé d'une présomption d'existence et de licéité de la cause, malgré le silence de l'acte. Elles en déduisent que la charge de la preuve, que ce soit celle de son inexistence, de son illicéité ou de son immoralité, repose sur celui qui demande l'annulation de l'acte ou prétend échapper à une action en exécution ou en dommages et intérêts.

Il incombe partant à A) d'établir l'absence de cause.

L'appelante relève un certain nombre de circonstances et de comportements qui, selon elle, constituent autant de présomptions permettant de conclure à l'absence de cause de l'engagement de payer. Parmi ces éléments figure, notamment, l'absence de relations contractuelles entre parties.

A) soutient à juste titre que l'engagement pris par la société K) de payer à la société B) une « commission » est en l'espèce sans cause, dès lors que ces deux sociétés ne peuvent, face à l'aveu de l'intimée qu'elle a été chargée de trouver un acquéreur pour le terrain (page 2 des conclusions de Maître Gross du 25 janvier 2016), être liées par aucun mandat d'agent immobilier susceptible de faire naître dans le chef de la société K) envers la société B) une quelconque obligation de payer.

S'il faut, théoriquement, que la demanderesse prouve qu'aucune cause ne peut avoir existé, en pratique toutefois, le nombre de causes plausibles, dans une situation donnée, est généralement limité et peut même, comme en l'espèce, se réduire à une seule.

En l'espèce, l'obligation litigieuse est celle qui découle d'un mandat d'agent immobilier consistant à rechercher un acquéreur. Or, pareille obligation, faute de trouver sa source dans un mandat conclu avec la personne qui s'oblige, ne peut naître d'aucune autre cause.

L'absence de cause de l'obligation de payer une somme d'un montant de 5% + TVA du prix de vente à la société B) s.a. étant ainsi établie, cette obligation est nulle.

Il y a partant lieu de réformer le jugement déféré et de dire que la demande en paiement d'une somme de 37.214 euros n'est pas fondée.

Eu égard à l'issue du litige, les demandes de A) à se voir allouer, par réformation, une indemnité de procédure pour la première instance et une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont fondées en principe. Il convient de lui allouer une somme de 2.000 euros par instance, cette somme étant justifiée au regard des seuls honoraires d'avocat.

Succombant dans ses prétentions, la partie appelante est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Par ces motifs :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel,

dit qu'il est fondé,

par réformation :

dit que la demande en paiement d'une somme de 37.214 euros dirigée contre A) n'est pas fondée,

dit non fondées les demandes de la société anonyme B) en obtention d'une indemnité de procédure pour les première et deuxième instances,

dit fondées les demandes de A) en obtention d'une indemnité de procédure pour les première et deuxième instances,

condamne la société anonyme B) à payer à A) une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance et une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme B) à tous les frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Georges KRIEGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.