

**Arrêt N° 59/18 - I - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-et-un mars deux mille dix-huit**

Numéro 45034 du rôle

Composition :

Odette PAULY, président de chambre,  
Christiane JUNCK, premier conseiller,  
Rita BIEL, conseiller,  
Brigitte COLLING, greffier.

**E n t r e :**

**la société à responsabilité limitée S. 1) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes des exploits de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 7 juillet 2017,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**1. la société en nom collectif S. 2)**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

**2. A)**, demeurant à L-(...),

intimés aux fins du prédit exploit LISE,

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

-----  
**LA COUR D'APPEL :**

Saisi par la société à responsabilité limitée S. 1) d'une demande tendant à voir condamner la société en nom collectif S. 2) et sinon A) à lui payer du chef de rémunération se dégageant d'un mandat de vente immobilière du 17 mars 2016, une somme de 280.800 euros avec les intérêts légaux, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant contradictoirement et en matière civile, a, par un jugement du 2 juin 2017, reçu, mais dit cette demande non fondée.

Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir exposé l'historique des faits qui sont à l'origine de cette affaire et dit que la société à responsabilité limitée S. 1) a justifié sa qualité de mandataire ou qualité pour agir en vertu du contrat signé le 17 mars 2016, a, d'abord, écarté la demande pour autant qu'elle était dirigée contre la société en nom collectif S. 2) au motif que cette société n'a pas signé un mandat avec la demanderesse et qu'il n'est pas prouvé que A) se soit présenté dans l'acte du 17 mars 2016 comme mandataire de la société en nom collectif S. 2), de sorte que les conditions de la théorie du mandat apparent dans le chef de cette société ne sont pas établies.

Il a ensuite dit que le contrat conclu entre A) et la demanderesse était valable, qu'il fallait le qualifier de contrat d'entreprise, que la responsabilité contractuelle de A) se trouve engagée en vertu de l'article 1134 du Code civil, mais que faute par la demanderesse d'avoir bénéficié d'une clause d'exclusivité, elle ne peut prétendre au paiement de la commission mais tout au plus au remboursement d'éventuels frais par elle engagés dans la recherche d'un acquéreur, frais dont elle ne ferait cependant pas état si bien que l'existence d'un tel dommage n'est pas établie et que sa demande est à rejeter comme non fondée.

De ce jugement qui n'a pas été signifié, la société à responsabilité limitée S. 1) a régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier de justice introduit en date du 7 juillet 2017.

Elle conclut à la réformation du jugement déféré, partant à voir condamner la société en nom collectif S. 2) et sinon A) à lui payer la somme de 280.800 euros avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle demande à la Cour de constater qu'à défaut de stipulation contraire des statuts, le gérant de la société en nom collectif engage la société individuellement selon les règles du droit commun, soit en l'occurrence suivant les règles de l'article 1859 du Code civil, si bien que A), en sa qualité d'associé de la société en nom collectif S. 2), qui se serait toujours présenté comme agissant au nom et pour le compte de cette société, avait le pouvoir d'engager seul cette société qui serait dès lors liée par ce contrat. Pour le cas où la Cour ne devait pas suivre ce raisonnement, il conviendrait de retenir la théorie du mandat apparent, la société à responsabilité limitée S. 1) ayant légitimement pu croire que A) représentait la société en nom collectif S. 2) au moment de la conclusion du contrat.

Pour le cas où la société en nom collectif S. 2) ne devait pas être condamnée, il conviendrait de condamner A) à réparer le préjudice causé par sa faute, ce préjudice consistant en la perte d'une chance de vendre l'immeuble et d'obtenir la commission.

Les parties intimées relèvent appel incident et concluent à voir dire la demande introduite contre elles irrecevable pour cause de défaut de qualité et intérêt à agir dans le chef de la société à responsabilité limitée S. 1).

Si la demande devait être déclarée recevable, la société en nom collectif S. 2) conclut à la confirmation du jugement pour autant que la demande en paiement dirigée contre elle a été rejetée. Répliquant aux arguments de l'appelante, elle soutient que l'article 1859 du Code civil ne trouve pas application et que le tribunal a, à juste raison, écarté la théorie du mandat apparent.

A) conclut également à la confirmation du jugement, mais par substitution de motifs. Il conteste en effet avoir manqué à son obligation d'exécuter le contrat de bonne foi et avoir engagé sa responsabilité sur base de l'article 1134 du Code civil et il demande la réformation sur ce point.

La société à responsabilité limitée S. 1) conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour chaque instance.

La société en nom collectif S. 2) et A) demandent chacun une indemnité de procédure de 3.000 euros pour chaque instance

#### *Appréciation de la Cour*

La qualité à agir n'est pas une condition particulière de recevabilité de la demande mais uniquement une condition de son succès au fond, de sorte que le jugement est à confirmer en ce qu'il a déclaré les demandes recevables. La Cour approuve également le tribunal en ce qu'il a retenu que les termes du contrat étaient clairs et ne prêtent pas à confusion quant à la qualité de mandataire de la société à responsabilité limitée S. 1).

L'appel incident n'est partant pas fondé.

C'est en vain que l'appelante plaide que la société en nom collectif S. 2) était, en application de l'article 1859 du Code civil, engagée par la seule signature de A). Tel n'est en effet pas le cas en l'espèce, dès lors que, contrairement aux dires de l'appelante, ni le contrat signé entre A) et la société à responsabilité limitée S. 1) en date du 17 mars 2016 ni aucun autre élément du dossier ne permettent de retenir que A) a signé ce contrat au nom et pour le compte de la société en nom collectif S. 2), dont le nom n'apparaît même pas dans l'acte.

C'est également en vain que la société à responsabilité limitée S. 1) conclut à l'application de la théorie du mandat apparent. La Cour approuve les juges de première instance en ce qu'ils ont décidé qu'en l'espèce, compte tenu des circonstances particulières ayant abouti à la conclusion de ce contrat, modifié à plusieurs reprises jusqu'à ce que le

nom de la société en nom collectif S. 2) en a complètement disparu, la société à responsabilité limitée S. 1) ne pouvait légitimement croire que A) avait le pouvoir d'engager la société en nom collectif S. 2) et que la clause, qui n'a pas été expressément acceptée par A), selon laquelle il « confirme avoir le pouvoir de mandater le mandataire pour son propre compte et pour tous les propriétaires (en cas de copropriété ou d'indivision) du bien décrit » n'est pas de nature à induire l'existence d'une représentation de la société en nom collectif par son associé.

L'appel n'est partant pas fondé pour autant qu'il tend à voir condamner la société en nom collectif S. 2).

Les juges de première instance ont à bon droit qualifié le contrat du 17 mars 2016 signé entre A) et la société à responsabilité limitée S. 1) de contrat d'entreprise. Ils ont également retenu à bon droit et pour des motifs que la Cour fait siens que l'appelante a valablement exécuté ledit contrat en présentant une offre ferme d'acquisition de l'immeuble et que A) a failli à son obligation d'exécuter ledit contrat et qu'il a engagé sa responsabilité.

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate que la société à responsabilité limitée S. 1) reste en défaut d'établir son préjudice et qu'elle ne peut prétendre au paiement de la commission d'intermédiaire telle que prévue audit contrat pour la simple raison qu'aucune vente de l'immeuble n'a été réalisée.

L'appelante réclame actuellement des dommages-intérêts à hauteur du montant de la commission en soutenant que son dommage consiste en la perte d'une chance d'obtenir cette commission.

La perte d'une chance constitue un dommage en lui-même. Ce ne sont pas les montants convoités qui constituent le dommage, mais l'espoir de les gagner. Elle n'est indemnisable que si la chance perdue est réelle et sérieuse, c'est-à-dire s'il est probable que l'évènement attendu aurait pu se réaliser.

Le critère principal dans l'appréciation de la perte d'une chance est la probabilité. S'il est probable que l'on aurait pu obtenir le marché, alors la perte de la chance sera prise en considération. Si par contre ces perspectives d'obtention sont très minimes, la solution inverse devra être retenue.

Une condamnation pour la perte d'une chance requiert également qu'il ne subsiste aucun doute sur le lien de causalité entre la faute et le dommage.

En l'espèce, force est de constater que la société à responsabilité limitée S. 1) a sollicité de A), dont elle savait pertinemment qu'il n'était pas le propriétaire de l'immeuble convoité, un mandat de vente, ceci sans doute dans l'espoir qu'il obtiendra, le moment venu, l'accord du propriétaire de l'immeuble pour la vente. Ce faisant elle s'est engagée dans l'opération en sachant qu'elle encourait le risque de se heurter au refus de vendre de la part du propriétaire, partant au risque de voir la vente échouer. Les rêves ne devant pas être indemnisés comme des

réalités, et la probabilité que l'évènement espéré se réalise ayant, en l'espèce, été très incertaine voir très minime dès le départ, la demande en réparation pour perte d'une chance n'est pas fondée.

Il suit des considérations qui précèdent que l'appel n'est pas fondé.

Aucune des parties n'ayant établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens, il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes en octroi d'une indemnité de procédure présentées de part et d'autres.

### **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 principal et l'appel incident en la forme,

dit qu'ils ne sont pas fondés,

**confirme** le jugement déféré,

rejette les demandes en paiement d'une indemnité de procédure présentées de part et d'autre,

condamne la société à responsabilité limitée S. 1) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Georges Krieger qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.