

Arrêt N°196/16 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du vingt-et-un décembre deux mille seize.

Numéro 41463 du registre.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;  
Gilbert HOFFAMNN, premier conseiller;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller, et  
Chris ANTONY, greffier assumé.

Entre :

**A**, demeurant à L- (...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 15 juillet 2014,

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

et :

**1.) B**, et son époux

**2.) C**,

les deux demeurant à L- (...),

intimés aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Thierry REISCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## LA COUR D'APPEL:

Par écrit du 25 février 2010, C, technicien en matière immobilière, a déclaré « payer une commission de 50.000 € à A pour la médiation de la vente de deux terrains à construire (*suivent les numéros castraux*) au prix de 1.200.000 € ». Suit la signature de C.

Sur ce, A, de profession « technicien », a trouvé un amateur pour l'achat des deux terrains à construire en la personne de D, entrepreneur, qui exerce son activité par le biais de la société Constructions D SARL. A la suite d'une réunion du 16 mars 2010 entre A et D (v. attestation de ce dernier du 11.6.2013) et après que A a mis D en contact avec C, a été conclu un acte notarié de vente le 1<sup>er</sup> septembre 2010 par lequel B, épouse séparée de biens de C, – laquelle avait acquis les deux terrains en question, aux termes dudit acte notarié, « en vertu d'un acte de vente reçu par le notaire instrumentant en date de ce jour, en voie de formalisation » et qui a été représentée à l'acte par C – a vendu les deux terrains à la prédite société pour le prix de 1.050.000 € réglé à l'acte.

C ne donnant pas de suite aux mises de demeure de A du 23 décembre 2010 et du 12 octobre 2011 de lui payer la commission de 50.000 €, A a assigné C et B devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les voir condamner solidairement, sinon in solidum, subsidiairement B seule, sinon C seul, au paiement de 50.000 € avec les intérêts légaux à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2010, date de l'acte notarié de vente, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 € et aux frais et dépens de l'instance.

La demande en paiement a été fondée, par ordre de subsidiarité, sur les règles du mandat, sur celles régissant la gestion des biens dans le régime de la séparation de biens, sur le louage d'ouvrage et d'industrie (contrat d'entreprise), sur la responsabilité contractuelle et enfin sur la gestion d'affaires.

Par jugement du 28 mai 2014, le tribunal d'arrondissement, écartant la qualification de mandat pour celle de contrat d'entreprise, a dit la demande non fondée sur cette dernière base au motif que la vente a finalement été conclue pour le prix, non pas de 1.200.000 €, mais de 1.050.000 €. Le tribunal d'arrondissement a également dit non fondée la demande formée par A en cours d'instance visant à se voir accorder une commission calculée au prorata du prix adopté, au motif qu'un tel cas de figure n'a pas été convenu. Finalement, le tribunal d'arrondissement a dit non applicable au litige la gestion d'affaires.

Par acte d'huissier du 15 juillet 2014, A a régulièrement relevé appel du jugement en reprenant telle quelle sa demande de première instance avec les fondements susindiqués, y compris sa demande subsidiaire en paiement d'une commission calculée au prorata, sauf que l'indemnité de

procédure est requise pour l'instance d'appel et que la condamnation aux frais et dépens se rapporte aux deux instances.

Les parties C et B concluent à la confirmation du jugement déféré en demandant pour chacune d'elles une indemnité de procédure de 2.500 €.

C s'est engagé unilatéralement envers A. L'engagement est à comprendre en ce sens qu'il paye à A une commission de 50.000 € si celui-ci lui présente un amateur qui paye 1,2 million d'euros pour l'acquisition des deux terrains à construire en question. Contrairement aux conclusions de A, il ne suffisait pas qu'il organise une mise en contact d'un acheteur potentiel avec C. En effet, l'importance de la commission d'un montant forfaitaire de 50.000 € s'explique par le prix de vente à atteindre qui est également bien déterminé.

Cela étant, la question est de savoir si A perd le droit à la commission promise de 50.000 € si la vente entre le propriétaire et le client se fait finalement pour un prix moindre que le prix auquel est subordonnée l'obligation au paiement de la commission.

La réponse affirmative qu'y a donné le tribunal d'arrondissement revient à faire dépendre le droit à ladite commission de la libre décision du vendeur de consentir à une réduction au lieu de s'en tenir fermement vis-à-vis des clients intéressés au prix indiqué, et donc à subordonner le droit à la commission à une condition purement potestative dans le chef du débiteur de A, une telle condition étant en principe nulle. A retenir cette solution, le vendeur disposerait d'une marge de manœuvre de 50.000 € pour accorder une réduction de façon à contenter le client sans subir la moindre perte. La solution retenue par la juridiction de première instance apparaît donc comme critiquable.

En l'espèce, comme A n'a pas eu mandat pour conclure la vente au prix prescrit de 1,2 million d'euros, la vente a été négociée entre C et D et, comme c'est la pratique courante, ce dernier a négocié le prix à la baisse au cours de tractations qui ont duré près de six mois et dont A fut tenu à l'écart, comme l'expliquent les parties intimées dans leurs conclusions. Il n'est pas sans intérêt de relever que l'acte notarié eut lieu immédiatement par après et que le prix de vente, s'il a été ramené de 1.200.000 € à 1.050.000 €, a en revanche été payé comptant.

En vertu de son engagement unilatéral, C devait maintenir sa promesse envers A jusqu'à l'expiration d'un délai raisonnable pour lui permettre de présenter un client prêt à payer le prix entier de 1,2 million d'euros.

En négociant la vente sans se tenir à la condition de prix indiquée dans sa déclaration écrite du 25 février 2010, c'est-à-dire un prix de vente de 1,2 million d'euros, C a privé A d'une chance de pouvoir présenter un client prêt à déboursier tel quel le prix prescrit, sans autrement marchander, étant donné qu'à l'appréciation de la Cour, il n'est pas certain que A aurait facilement pu trouver un tel amateur qui devait aussi être sérieux et fiable.

Quant à la question de savoir qui, de C ou de B, a engagé sa responsabilité contractuelle envers A, ce dernier s'est prévalu du mandat tacite dont il est question à l'article 1540 C. civ. pour voir dire que B est tenue par l'engagement contracté par son mari envers lui. Les parties intimées ont contesté tout mandat pour l'acte de médiation.

A priori, comme B n'était apparemment, suivant les pièces du dossier, pas encore propriétaire des terrains en cause lors de l'engagement de C du 25 février 2010, (v. *supra* acte notarié du 1.9.2010), un mandat tacite ne peut avoir existé en vertu de l'article 1540 C. civ. Surabondamment, pour le cas où B aurait déjà été propriétaire desdits terrains en vertu d'un acte sous seing privé au moment de l'engagement de C du 25 février 2010, la Cour fait remarquer que pour pouvoir présumer l'existence d'un mandat tacite pour des actes d'administration et de jouissance, il faut, suivant l'article 1540, que l'un des époux ait pris en main la gestion des biens de son conjoint, au su de celui-ci et sans opposition de sa part. Le tiers cocontractant doit en rapporter la preuve.

En l'espèce, il suffit de retenir, pour dire inapplicable aux faits de l'espèce l'article 1540, qu'il n'est pas établi que C ait pris en main la gestion des biens de son épouse. Il n'est même pas établi que B ait eu connaissance de la médiation de A.

Quant à l'application aux faits de l'espèce des règles de droit commun du mandat, la Cour fait remarquer que, même si C eût reçu mandat de la part de son épouse pour prendre un engagement de médiation pour son compte, il reste que, même dans cette hypothèse, C a, comme représentant, contracté avec A pour son épouse B certes, mais en nom personnel au vu de la déclaration écrite du 25 février 2010 de C transcrite ci-dessus, ce qui est un cas de représentation imparfaite.

Contrairement aux conclusions de la partie A, il ne peut pas être déduit des circonstances de la cause que C avait contracté au nom de son épouse, étant donné qu'il n'est même pas établi que A ait su que les terrains en question fussent la propriété de B ou que celle-ci allait les acquérir.

Or, dans la représentation imparfaite, le représentant devient personnellement créancier et débiteur à l'égard du cocontractant. C est donc, même dans l'hypothèse envisagée, contractuellement engagé en personne envers A et non pas son épouse. Contrairement aux conclusions de la partie A, la procuration donnée le 31 août 2010 par B à C en vue de la signature de l'acte notarié de vente n'implique pas que B ait, par ratification, pris à son compte l'acte d'engagement de C du 25 février 2010 de payer une commission de 50.000 €. En effet, C n'ayant apparemment pas agi comme mandataire vis-à-vis de A, B n'a pas pu, par ratification implicite, accepter l'engagement que C a pris à l'égard du tiers A, non pas comme mandataire de son épouse, mais en nom personnel.

A défaut de relation contractuelle entre A et B, celle-ci ne peut pas être déclarée contractuellement responsable envers celui-là.

La base légale de la gestion d'affaires est exclue pour les motifs suivants :

- il n'y a pas eu immixtion, mais intervention de A en vertu d'un acte de médiation ;
- ladite intervention ne visait pas à la conservation du patrimoine d'autrui ;
- A ne demande pas le remboursement de dépenses utiles de gestion, mais le paiement d'une rémunération promise.

Seul C doit donc répondre de la perte subie par A et ce sur le seul fondement de la responsabilité contractuelle.

La Cour évalue l'indemnité pour perte de chances *ex aequo et bono* à un montant équivalant à la commission calculée au prorata, soit 43.750 €. Les intérêts légaux sur cette somme sont dus à partir de la mise en demeure du 23 décembre 2010.

Les parties intimées ayant succombé en leurs conclusions n'ont pas droit en équité à une indemnité de procédure.

La partie appelante a droit en équité à une indemnité de procédure arbitrée à 1.500 €.

### **Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

**réformant**, condamne C, à payer à A le montant de 43.750 € avec les intérêts légaux à partir du 23 décembre 2010, outre une indemnité de procédure de 1.500 €,

dit l'appel non fondé pour le surplus, sous réserve de la décision sur les frais et dépens de première instance,

dit non fondées les demandes respectives des parties intimées en paiement d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour les trois quarts à C et pour le quart restant à A et en ordonne la distraction à Maître Thierry Reisch, avocat à la Cour, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

