

Arrêt N°172/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du dix-huit octobre deux mille dix-sept.

Numéro 42698 du registre.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre ;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller ;  
Carine FLAMMANG, conseiller, et  
Christian MEYER, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOC1.**, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 21 avril 2015,

comparant par Maître David GIABBANI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1.) la société anonyme **SOC2.**, en liquidation volontaire, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), en liquidation par acte du (...), et représentée par son liquidateur actuellement en fonctions, A, demeurant à CH-(...),

intimée aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Fabio TREVISAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2.) Maître B**, avocat à la Cour, établi professionnellement à L-(...),

intimé aux fins du prédit exploit CALVO,

comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

### **LA COUR D'APPEL:**

Par exploit d'huissier du 15 mai 2013, la société à responsabilité limitée SOC1.(ci-après la société SOC1.) a assigné la société anonyme SOC2.(ci-après la société SOC2.) et Maître B aux fins de voir condamner la société SOC2. au paiement du montant de 120.750 euros, outre les intérêts, à titre de commission de vente, sinon de dommages-intérêts, subsidiairement aux fins de voir condamner la société SOC2. et Maître B solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer le prédit montant.

La demande est basée sur les articles 1134 et 1147 du code civil, la société SOC1. faisant état d'un contrat d'agent immobilier oral conclu avec la société SOC2., sinon sur la théorie du mandat apparent, sinon encore sur les règles de la responsabilité délictuelle de l'article 1382 du code civil.

A l'appui de sa demande, la société SOC1.a soutenu avoir été chargée oralement par Maître B, en sa qualité de mandataire du liquidateur de la société SOC2., ainsi que par cette dernière, de vendre une maison de maître sise à Luxembourg, 6, boulevard Joseph II appartenant à la société SOC2. Après que la société SOC1.avait fait visiter le bien immobilier à des clients potentiels, ceux-ci auraient fait une offre à la société SOC2. que le liquidateur de cette dernière aurait acceptée. La société SOC1.réclame, dès lors, à la société SOC2.une commission d'agence de 3% du prix de vente de l'immeuble, augmentée de la TVA à 15% ainsi que des intérêts.

Par jugement du (...), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande non fondée.

Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que la preuve d'un mandat conféré par la société SOC2. à Maître B à l'effet de proposer à la vente l'immeuble lui appartenant n'était pas rapportée, ni la preuve d'un contrat d'agent immobilier liant les sociétés SOC1.et SOC2. Il a

encore été décidé que la société SOC1. n'était pas en droit de croire légitimement que Maître B avait le pouvoir de représenter la société SOC2. à l'effet de charger la société SOC1. de la vente du bien immobilier en question, de sorte que la théorie du mandat apparent a été écartée. Enfin, la preuve d'une faute délictuelle dans le chef de Maître B n'étant pas rapportée, la demande a encore été rejetée sur la base délictuelle.

De ce jugement, qui lui a été signifié en date du 12 mars 2015, la société SOC1. a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 27 avril 2015.

La partie appelante explique que Maître B s'est présenté comme l'avocat en charge d'assister le liquidateur de la société SOC2. dans la vente du bien immobilier en question, qu'il a transmis à la société SOC1. les plans et photos de l'immeuble, qu'après qu'un acquéreur potentiel avait visité l'immeuble et fait une offre, Maître B a donné son accord oral à la représentante de la société SOC1., C, pour la signature d'un contrat d'agent immobilier prévoyant une commission au profit de la société SOC1. de 3% du prix de vente, augmentée de la TVA à 15%, que les discussions relatives à la vente se sont faites par l'intermédiaire de Maître B. Or tant la société SOC2. que Maître B refuseraient de régler la commission en question.

A l'appui de sa demande, la société SOC1. se prévaut de l'existence d'un contrat d'agent immobilier oral qu'elle qualifie de mandat de vente conclu avec Maître B en sa qualité de représentant de la société SOC2. Elle s'appuie sur une attestation testimoniale de C ainsi que sur des emails échangés entre les parties, ainsi que sur la qualité d'avocat de Maître B, pour conclure que tant le mandat donné par la société SOC2. à Maître B que le contrat d'agence précité sont établis. Le liquidateur de la société SOC2., qui aurait reçu en copie tous les emails échangés entre Maître B et C, fille du gérant de la société SOC1., n'aurait pas protesté contre le mandat de vente et l'aurait ainsi ratifié. Le montant de la commission redue résulterait de l'attestation testimoniale de C et correspondrait, par ailleurs, aux usages dans la profession.

La société SOC1. estime que le tribunal a, à tort, retenu que le mandat entre Maître B et la société SOC2. laissait d'être établi en l'absence d'écrit, dès lors que, le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 ayant été abrogé, aucun contrat d'agent immobilier écrit ne serait plus exigé. Par ailleurs, la preuve écrite ne serait pas exigée à l'égard des tiers, or la société SOC1. serait une partie tierce au contrat liant les parties SOC2. et B. En outre, l'article 1341 du code civil prescrivant la preuve écrite pour les actes juridiques dont la valeur est supérieure à 2.500 euros ne serait pas applicable en l'espèce entre les sociétés commerciales SOC1. et SOC2. entre lesquelles la preuve serait libre. Les relations d'affaires régulières entre Maître B et la société SOC1. et les relations amicales et

personnelles entre l'avocat et le gérant de la société SOC1., ainsi que la qualité d'avocat de Maître B auraient autorisé la société SOC1. à croire légitimement que Maître B avait le pouvoir d'engager la société SOC2., de sorte que la théorie du mandat apparent devrait être retenue.

Maître B rappelle que suivant contrat intitulé « service proposal » du 18 décembre 2012, il a été mandaté par le liquidateur de la société SOC2. d'une mission d'assistance juridique. Il n'aurait jamais été mandaté de se charger de la vente d'un actif de la société en liquidation. L'avocat reconnaît que, connaissant le gérant de la société SOC1., il a proposé à sa fille de venir voir la maison appartenant à la société SOC2. et dont il savait qu'elle était en vente. Maître B conteste avoir informé C qu'il était mandaté de proposer l'immeuble à la vente et l'avoir informée qu'un contrat d'agent immobilier serait signé prévoyant une commission de 3% en faveur de la société SOC1.

Maître B fait encore valoir que les conditions du mandat apparent ne sont pas réunies. En effet, la preuve de la croyance légitime de la société SOC1. dans les pouvoirs de l'avocat de représenter la société SOC2. dans la vente n'aurait pas été rapportée. Si l'avocat est intervenu par le passé dans les relations entre les deux sociétés, c'était en qualité de mandataire de la société SOC1. et non pas de la société SOC2. La société SOC1. aurait dû vérifier les pouvoirs de Maître B eu égard à l'enjeu de la transaction, au vu du fait qu'elle est un professionnel en la matière, qu'elle savait que l'immeuble appartenait à la société SOC2. et que dans ces circonstances la rédaction d'un contrat écrit se serait imposée. Les relations prétendument amicales entre l'avocat et le gérant de la société SOC1., de même que la célérité alléguée des opérations de vente n'auraient pas dispensé la société SOC1. en sa qualité de professionnelle de l'immobilier de vérifier les pouvoirs de l'avocat.

La société SOC2. conclut à l'irrecevabilité de l'appel, dès lors qu'elle a été liquidée et radiée du Registre de commerce et des sociétés en date du 11 août 2014. Elle estime que l'appel aurait dû être dirigé contre le liquidateur de la société, A.

Quant au fond, la société SOC2. conteste avoir chargé la société SOC1. de vendre l'immeuble lui appartenant et elle conteste avoir mandaté Maître B à l'effet de conclure un tel contrat avec la société SOC1. Le contrat portant sur un montant dépassant la somme de 2.500 euros, il devrait être établi par écrit. Même si les deux sociétés sont commerçantes, la vente de l'immeuble ne relèverait pas de l'objet social de la société SOC2. et ne serait pas à considérer dans son chef comme un acte de commerce. La théorie du mandat apparent serait de même à écarter, dès lors que la société SOC1. aurait dû vérifier les pouvoirs de représentation du prétendu

mandataire au vu des sommes en jeu et de la qualité de professionnelle de l'immobilier de la société SOC1.

### Appréciation de la Cour

#### *Quant à la recevabilité de l'appel*

Aux termes de l'article 141 §1 de la loi du 10 août 2016 portant modification de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, les sociétés commerciales sont, après leur dissolution, réputées exister pour leur liquidation. La personnalité juridique subsiste donc à partir de la décision de liquidation, même si elle est limitée aux besoins de la liquidation. La société peut donc encore agir en justice en demandant et en défendant, mais du fait de la liquidation, les organes sociaux sont dépourvus de leurs prérogatives et seul le liquidateur est habilité à agir au nom et pour le compte de la société.

Il s'ensuit que le pouvoir de représentation du liquidateur s'étend au-delà de la date de clôture de la liquidation. Si cette clôture a en effet en principe pour conséquence d'entraîner la disparition de la société par la perte de son individualité juridique, l'article 157, alinéa 3 de la loi de 1915 autorise néanmoins un certain nombre d'actions endéans un délai de cinq ans. Ces actions sont dirigées contre la société, représentée par son ou ses liquidateurs (Cour 18 avril 1967, P.20, 338 ; Cour 27 mars 1996, n°16932 du rôle ; Luxembourg 22 janvier 1997, n°59/97 I ; in La représentation en justice des personnes morales de droit privé, Thierry Hoscheit, P.31, p.74).

La société SOC1. ayant dirigé son appel daté du 27 avril 2015 contre la société SOC2., liquidée en date du (...), représentée pour les besoins de l'instance par son liquidateur A, il y a lieu de rejeter le moyen ayant trait à l'irrecevabilité de l'appel pour autant que dirigé contre la société SOC2.

L'appel dirigé contre Maître B ayant par ailleurs été interjeté dans les formes et délais de la loi, il est recevable.

#### *Quant à la demande dirigée contre la société SOC2. sur la base contractuelle*

A l'appui de son appel, la société SOC1. se prévaut d'un contrat d'agent immobilier conclu avec la société SOC2. qui l'aurait chargée de la vente d'un immeuble lui appartenant, contrat conclu par l'intermédiaire de Maître B qui aurait été mandaté à cet effet par la société SOC2.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que le contrat existant, le cas échéant, entre les sociétés SOC1. et SOC2. est à qualifier de contrat d'entreprise. En effet, la société SOC1. ne soutient pas avoir été chargée par la société SOC2. de la représenter à la conclusion d'un acte juridique, tel un acte de vente,

auquel cas le contrat liant l'agent immobilier et le client est à qualifier de mandat, mais l'agent immobilier prétend que sa mission était de rechercher un acquéreur potentiel pour la vente d'un immeuble appartenant à son client, de sorte que leur contrat s'analyse en un contrat de louage d'ouvrage.

La Cour se rallie encore aux développements des juges de première instance selon lesquels le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers, règlement qui prescrivait un mandat écrit dans le chef de l'agent immobilier à l'effet d'autoriser ce dernier à réclamer une commission à son client, a été implicitement abrogé par la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence, de sorte que le droit à rémunération de l'agent immobilier ne doit plus nécessairement résulter d'un document écrit et que le contrat d'agent immobilier peut être seulement oral.

La société SOC1. se prévalant d'un contrat d'agent immobilier conclu avec la société SOC2., contrat conclu par l'intermédiaire de Maître B qui aurait été mandaté à cet effet par la société SOC2., il appartient à la société SOC1. de rapporter la preuve de ces deux rapports juridiques, à savoir, d'une part, la preuve d'un mandat conféré par la société SOC2. à Maître B de donner l'immeuble en vente et, d'autre part, la preuve d'un contrat d'agent immobilier conclu par Maître B pour le compte de la société SOC2. avec la société SOC1.

Concernant le mandat de la société SOC2. à Maître B, les juges de première instance ont correctement rappelé que, conformément à l'article 1985 alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, le mandat peut être donné par acte authentique ou par acte sous seing privé et qu'il peut même être donné verbalement, mais que la preuve n'en est reçue que conformément au titre « des contrats ou des obligations conventionnelles en général », de sorte qu'aux termes de l'article 1341 du Code civil, tout mandat d'une valeur supérieure à 2.500 euros doit être prouvé par écrit.

Pour ce qui concerne le tiers qui traite avec un mandataire et qui entend établir l'existence du mandat, on exige qu'il en apporte la preuve conformément aux règles établies pour les parties contractantes. En effet, le tiers qui traite avec le mandataire n'est pas un véritable tiers étranger au contrat de mandat, puisque la validité de l'acte juridique qu'il va passer dépend de l'existence de ce mandat (Jurisclasseur droit civil, mandat, fascicule 30, CA 17 mars 2010, no. rôle 33495).

Il n'existe en l'occurrence aucun écrit conférant un mandat à Maître B de conclure un contrat d'agent immobilier avec la société SOC1.

Le mandat ne peut être prouvé par témoignages et présomptions que s'il existe un commencement de preuve par écrit.

En l'espèce, la société SOC1. se prévaut d'emails échangés entre les différentes parties au litige dont il résulterait que Maître B a été chargé par la société SOC2. de conclure avec la société SOC1. un contrat d'agent immobilier prévoyant au profit de cette société une commission de 3% hors TVA.

La Cour rejoint à ce titre l'analyse que les juges de première instance ont faite des emails échangés entre les parties et dont ils ont déduit que la preuve d'un mandat tel que prémentionné donné par la société SOC2. à Maître B pour la vente de l'immeuble litigieux n'était pas rapportée.

Il y a lieu de rappeler tout d'abord que suivant convention dénommée « service proposal » du 18 décembre 2012, Maître B avait été chargé par le liquidateur de la société SOC2. d'une mission d'assistance juridique dans le cadre de la liquidation de la société. La vente de la maison de maître ne fait pas partie des devoirs mis à la charge de l'avocat.

Certes Maître B a informé la représentante de la société SOC1., fille du gérant de cette société avec lequel il entretenait des rapports amicaux, que l'immeuble était en vente et il a transmis à cette personne les plans et informations de l'immeuble et assisté à une visite des lieux. Les différents messages échangés entre Maître B et C démontrent que l'avocat a eu un rôle d'intermédiaire entre le liquidateur de la société SOC2. et la représentante de la société SOC1., notamment concernant la prise de contact avec les acquéreurs potentiels introduits par la société SOC1. et les négociations du prix de vente. Il ne découle toutefois d'aucun message que la société SOC2. ait chargé Maître B de conférer un mandat de vente à la société SOC1., à fortiori de conclure avec cette société un contrat d'agent immobilier prévoyant au profit de celle-ci une commission de 3% du prix de vente hors TVA, l'avocat ayant même informé C qu'un mandat de vente, quoique non exclusif, avait été signé par le liquidateur de la société SOC2. avec une autre agence immobilière.

Par ailleurs, il ne découle pas davantage desdits courriers que le liquidateur de la société SOC2. ait ratifié le mandat par le fait qu'étant en copie des emails échangés entre C et Maître B, il aurait été au courant du fait que la société SOC1. s'occupait de vendre l'immeuble de la société et qu'il n'a élevé aucune protestation contre cette façon de procéder.

En l'absence de preuve d'un mandat conféré par la société SOC2. à Maître B de conclure un contrat d'agent immobilier avec la société SOC1., le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande non fondée contre la société SOC2. sur la base contractuelle, la preuve de la conclusion d'un contrat d'agent immobilier valable entre les parties SOC1. et SOC2. laissant par voie de conséquence également d'être rapportée.

### *Quant à la théorie du mandat apparent*

La société SOC1. invoque, à titre subsidiaire, à l'égard de la société SOC2. et de Maître B la théorie du mandat apparent, alléguant qu'au vu de la qualité d'avocat de ce dernier et des relations d'affaires et d'amitié qu'il a entretenues avec le gérant de la société SOC1., cette dernière a pu légitimement croire que Maître B avait le pouvoir d'engager la société SOC2.

En invoquant l'existence d'un mandat apparent, un tiers peut invoquer l'apparence de pouvoir du prétendu mandataire afin d'exiger du mandant qu'il respecte les engagements pris par l'intermédiaire du mandataire. Le mandat apparent repose, en effet, sur une apparence de mandat et sur la notion de croyance légitime du tiers contractant à l'étendue des pouvoirs du mandataire, ce qui suppose que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs. C'est à celui qui se prévaut du mandat apparent qu'il appartient d'établir que ces conditions sont remplies.

La Cour se rallie à ce titre encore aux développements des juges de première instance qui ont retenu qu'en considération de la qualité de professionnelle de l'immobilier de la société SOC1. et de l'envergure de la transaction envisagée, le prix de vente de la maison de maître en question ayant été fixé au montant de 3.500.000 euros, il aurait appartenu à la partie appelante de vérifier si Maître B était valablement mandaté à l'effet d'engager la société SOC2. dans la conclusion d'un contrat d'agent immobilier et d'insister pour la signature d'un contrat écrit avec la partie venderesse elle-même prévoyant notamment les conditions du paiement d'une commission de vente en faveur de la société SOC1. La seule qualité d'avocat de Maître B dans des relations d'affaires anciennes entre les deux sociétés est sans pertinence, dès lors que Maître B n'était pas le mandataire de la société SOC2., mais qu'il a défendu les intérêts de la société SOC1. Quant aux relations d'amitié et d'affaires entre Maître B et le gérant de la société SOC1., si elles ont pu influencer l'employée de l'agence immobilière, la société SOC1. et son gérant devaient, en qualité de professionnels de la branche, vérifier les pouvoirs de Maître B à l'effet d'engager la société SOC2.

Le jugement entrepris est, partant, encore à confirmer en ce que la demande a été rejetée sur la base de la théorie du mandat apparent.

### *Quant à la demande pour autant que dirigée contre B sur base des règles de la responsabilité délictuelle*

La décision déferée est de même à confirmer en ce que la demande a été déclarée non fondée sur la prédite base, aucune faute ou négligence dans le chef d'B ne se trouvant établie en cause.

Au vu du sort de son appel, la partie appelante est à débouter de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A défaut par elles d'établir dans leur chef la condition d'iniquité requise par la loi, les parties intimées sont de même à débouter de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure.

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

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

**confirme** le jugement entrepris ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure;

condamne la société à responsabilité limitée SOC1.à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Fabio TREVISAN et de Maître Franz SCHILTZ sur leurs affirmations de droit.