

Arrêt N° 42/18 – II – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-huit février deux mille dix-huit

Numéro 41150 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Karin GUILLAUME, premier conseiller,
Mylène REGENWETTER, conseiller, et
Christian MEYER, greffier assumé.

Entre :

1.) **A**), demeurant à L-(...),

2.) **B**), demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg en date du 24 mars 2014,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

SOC.1, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, enregistrée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...),

intimée aux fins du susdit exploit LISÉ,

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

LA COUR D'APPEL:

Les époux B) et A) ont chargé la SOC.1 de trouver un acquéreur pour leur maison sise à (...). En exécution de cette mission, la SOC.1 a présenté aux vendeurs les époux C) auxquels elle a fait visiter la maison. Les époux C) ont acquis l'immeuble suivant compromis de vente du 15 octobre 2012, suivi de l'acte notarié de vente du 26 novembre 2012.

Faisant valoir qu'elle a mis les vendeurs en contact avec les acquéreurs, la SOC.1 a réclamé aux époux A)-B) la commission convenue entre parties de 3% sur le prix de vente. Les époux A)-B) se sont opposés à cette demande au motif que le compromis de vente a été conclu par l'agence immobilière Soc.2 qui aurait droit à une commission de 5.000 euros tel que convenu avec cette agence.

Par jugement du 11 décembre 2013, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a fait droit à la demande de la SOC.1 et condamné les époux A)-B) à payer à la SOC.1 le montant de 16.042,50 euros.

Les époux A)-B) ont relevé appel de ce jugement en faisant valoir, d'une part, que la SOC.1 n'avait pas obtenu l'exclusivité de la mission de rechercher un acquéreur, mais que d'autres agences immobilières avaient été chargées de la même mission et, d'autre part, que la commission était due à l'agence dont l'intervention aboutirait à la conclusion de la vente, la rédaction du compromis faisant partie de la mission confiée à l'agent immobilier, tâche que l'agence SOC.1 n'aurait pas exécutée, le compromis ayant été conclu par l'intermédiaire de l'agence Soc.2.

Par arrêt du 29 juin 2016, la Cour a ordonné l'audition du témoin D) en vue d'établir la nature et l'étendue de la mission confiée à la SOC.1.

Dans des conclusions du 28 octobre 2016, la SOC.1 a demandé à voir écarter le témoignage de D), motif pris de la violation du principe de l'égalité des armes, dès lors qu'elle serait désavantagée par rapport aux appelants, ne pouvant faire entendre comme témoin lors de la contre-enquête la gérante de la SOC.1, également présente lors de la conclusion du contrat entre parties, la gérante étant à considérer comme partie en cause.

L'examen du prédit moyen ayant été renvoyé devant la Cour de l'accord des parties, le témoin D) a été entendu lors de l'enquête du 17 novembre 2016.

Les appelants estiment qu'il résulte des déclarations du témoin que la rédaction et la signature du compromis faisaient partie de la mission de l'agence SOC.1 et constituaient une condition du droit à la commission, condition acceptée par la gérante de la SOC.1.

Comme le compromis a été rédigé par une autre agence immobilière, la commission de 3% ne serait pas due à la SOC.1, de sorte que, par réformation du jugement entrepris, cette dernière serait à débouter de sa demande.

Concernant le moyen tiré de la violation du principe de l'égalité des armes, les appelants font valoir que la jurisprudence retient qu'il n'y a pas rupture de l'égalité des armes au procès du seul fait que seule une des parties dispose d'un témoin pour établir sa version des faits.

La SOC.1 maintient à titre principal le moyen tiré de la violation du principe de l'égalité des armes et demande à voir écarter le témoignage de D) ; à titre subsidiaire, elle demande à se voir autoriser à faire entendre la gérante comme témoin dans le cadre de la contre-enquête.

A titre encore plus subsidiaire, la SOC.1 considère que le témoignage de D) établit que les parties sont liées par un contrat d'entreprise et non par un contrat de mandat. Or, le contrat d'entreprise prévoirait que l'agent immobilier peut prétendre à une commission si, par son entremise, le client a trouvé un acquéreur pour son immeuble. La SOC.1 est encore d'avis que le témoignage de D) est en contradiction avec son attestation et que les déclarations du témoin sont dépourvues de pertinence, dès lors que les contrats conclus avec les deux agences immobilières prévoiraient des commissions différentes et ne s'excluraient pas l'un l'autre.

Appréciation de la Cour

Concernant tout d'abord le moyen ayant trait à la violation du principe de l'égalité des armes, s'il est vrai que le principe de l'égalité des armes, exigence du procès équitable, implique l'obligation pour les juridictions d'offrir à chaque partie une possibilité raisonnable d'exposer et de présenter sa cause -y compris ses preuves- dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de désavantage par rapport à son adversaire, toujours est-il que le seul fait qu'une des parties dispose d'un témoin et l'autre non, n'est pas en soi constitutif d'une violation des droits de la défense et n'équivaut pas automatiquement à une rupture du principe précité de l'égalité des armes.

Il s'ensuit que le prédit moyen est à rejeter, indépendamment de la question de savoir si, en l'espèce, la SOC.1 dispose d'un témoin afin d'établir sa version des faits et si cette personne est admise à témoigner.

La Cour approuve l'analyse faite par les juges de première instance qui ont retenu que les parties sont liées par un contrat d'entreprise, la SOC.1 ayant été chargée de trouver un acquéreur pour le bien immobilier des époux A)-B) et non de les représenter lors de la vente et de conclure l'acte en leur nom. Les arguments ayant trait à un

contrat de mandat entre parties ne sont partant pas pertinents et il n'y a pas lieu de s'y attarder.

Concernant l'étendue de la mission confiée à la SOC.1, les parties n'ayant pas conclu de contrat écrit, il résulte tant de l'attestation du témoin D) que de sa déposition concordante lors de l'enquête que les époux A)-B) avaient convenu avec la représentante de la SOC.1, lors d'une entrevue à laquelle le témoin a assisté, que la commission était due à l'agence qui apportait un acheteur pour la maison. La mission de l'agence SOC.1 portait donc sur la mise en relation des vendeurs avec un client qui se porterait finalement acquéreur de l'immeuble au prix convenu entre les parties. C'est la conclusion de la vente qui était déterminante dans l'esprit des parties pour le paiement de la commission à l'agent immobilier, la mission de ce dernier consistant à faire des démarches en vue d'amener une personne à prendre la décision d'acheter le bien immobilier et se terminant avec la décision finale de l'acquéreur de conclure la vente, la conclusion du compromis préalablement à l'acte notarié de vente n'étant pas pertinente à ce titre.

Le contrat conclu entre les vendeurs et une autre agence immobilière et tant le prix de vente que la commission y convenus sont étrangers à la mission confiée par les époux A)-B) à l'agence SOC.1, mission dont il n'est pas établi qu'elle était exclusive, de sorte que le droit à commission convenu dans le cadre du contrat entre les époux A)-B) et la SOC.1 n'est pas remis en cause par la conclusion ultérieure d'un contrat avec une autre agence immobilière pour la vente du même bien immobilier.

Au vu des développements qui précèdent, une mesure d'instruction supplémentaire, telle l'audition de la gérante de la SOC.1, ne se justifie pas, le litige trouvant sa solution sur base des éléments contenus au dossier.

Il est constant en cause que la maison a été acquise par les époux C) mis en contact avec les vendeurs par l'intermédiaire de la SOC.1 qui leur a fait visiter la première fois, en date du 9 octobre 2012, la maison en question en présence de A).

L'immeuble ayant été acquis par les époux C) et les appelants ne contestant pas avoir convenu avec la SOC.1 une commission de 3% sur le prix de vente, le jugement entrepris est à confirmer en ce que la demande de la SOC.1 a été déclarée fondée pour le montant réclamé de 16.042,50 euros.

Le jugement dont appel est, partant, à confirmer.

Les appelants succombant dans leur demande, ils sont à débouter de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La SOC.1, relevant appel incident, réclame, par réformation du jugement entrepris une indemnité de procédure de 1.500 euros pour la première instance et elle réclame une indemnité de procédure d'un montant identique pour l'instance d'appel.

Au vu de l'envergure du litige, il y a, lieu, par réformation du jugement déféré, de fixer au montant de 1.000 euros l'indemnité de procédure à allouer à la SOC.1 pour la première instance et l'équité commande de lui allouer une indemnité de procédure du même montant pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS ;

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme,

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident fondé,

réformant,

condamne B) et A) conjointement à payer à la SOC.1 une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne B) et A) conjointement à payer à la SOC.1 une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,

condamne B) et A) à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.