

Arrêt N°50/19 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du treize mars deux mille dix-neuf

Numéro 44487 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,
Carine FLAMMANG, premier conseiller,
Marianne EICHER, conseiller, et
Christian MEYER, greffier.

E n t r e :

1.) **A.**), demeurant à L-(...),

2.) **B.**), demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant
Luc KONSBRUCK en remplacement de l'huissier de justice Pierre
BIEL de Luxembourg en date du 31 mai 2016,

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

e t :

la société à responsabilité limitée SOC.1, 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(...),

intimée aux termes du prédit exploit KONSBRUCK,

comparant par Maître Serge MARX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL:

Saisi de la demande de la société à responsabilité limitée SOC.1 dirigée contre A.) et B.) et tendant au paiement du montant de 26.047,50 euros au titre d'une commission d'agent immobilier de 3% sur le prix de vente de leur maison, augmentée de la TVA, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 22 mars 2016, a dit la demande fondée pour le montant de 22.650 euros (représentant 3% du prix de vente réalisé de 755.000 euros).

Pour statuer ainsi le tribunal a retenu que la société SOC.1 a procédé à la véritable mise en relation du vendeur B.) avec les acquéreurs E.) et D.), ayant organisé la première visite de la maison lors de laquelle les acquéreurs ont rencontré B.), de sorte qu'il a été admis que les conditions contractuelles pour l'obtention de la commission étaient remplies dans le chef de la société SOC.1.

De ce jugement signifié à A.) en date du 24 mai 2016 et à B.) en date du 17 mai 2016, ces derniers ont régulièrement relevé appel suivant exploit d'huissier du 31 mai 2016, demandant, par réformation, à voir débouter la société SOC.1 de sa demande, sinon à voir réduire le montant redû à de plus justes proportions en application de l'article 1152 du code civil.

Les appelants exposent que suivant convention intitulée « contrat de mandat » signée en date du 30 octobre 2012, ils ont conféré à la société SOC.1 un mandat simple de vente de leur maison sise à Mompach au prix de 785.000 euros, qu'ils ont accordé un mandat identique à l'agence immobilière SOC.2, que la société SOC.1 a effectué en date du 7 novembre 2012 une visite de la maison avec les époux E.)-D.), potentiels acquéreurs, que ceux-ci n'ont toutefois pas fait d'offre à la suite de ladite visite, que les mêmes clients se sont vus offrir la maison par l'agence SOC.2, qu'à la suite de négociations concernant le prix de vente et le montant de la commission, la maison a été vendue suivant acte notarié du 14 janvier 2013 aux époux E.)-D.) par l'intermédiaire de l'agence SOC.2 au prix de 755.000 euros, l'agence SOC.2 ayant accepté la réduction au montant de 15.000 euros de la commission lui redue.

Les appelants font valoir qu'en cas de mandat de vente simple donné à plusieurs agences, le mandant n'est tenu de payer une commission qu'à l'agent immobilier par l'entremise duquel la vente a effectivement été conclue, même si l'immeuble avait été initialement présenté aux acquéreurs par un autre agent, sauf faute du mandant

qui aurait empêché la réalisation de la vente. La caractéristique du mandat simple serait que les acquéreurs potentiels peuvent négocier avec des agents différents pour faire baisser le prix.

Les appelants sont d'avis que la société SOC.1 n'a pas concouru à rendre la vente effective, n'ayant pas entrepris de diligences à cet effet, de sorte qu'elle n'aurait pas droit à une commission de vente. Les acquéreurs auraient abandonné les relations avec la société SOC.1 parce qu'elle n'a pas donné suite à l'intérêt qu'ils avaient manifesté après la visite des lieux du 7 novembre 2012. Ils auraient contacté une autre agence immobilière chargée par hasard de la vente de la même maison et cette agence aurait fait toutes les démarches en vue d'arriver à un accord. Les appelants prétendent ne pas avoir su avant la vente que les acquéreurs avaient visité la maison avec l'agence SOC.1.

Les appelants sont encore d'avis que la clause prévue à l'article 2 du contrat de mandat n'est pas valable, étant contraire à l'article 1^{er} de la loi sur la protection juridique du consommateur, ainsi qu'à l'article 1118 du code civil, entraînant un déséquilibre manifeste des obligations au détriment du consommateur final privé, dès lors qu'elle prévoit une rémunération automatique de l'agence immobilière sans que celle-ci soit obligée de prouver son intervention dans l'opération immobilière en cause.

De plus, aucune faute ne serait établie dans le chef des appelants, l'absence de conclusion de la vente par l'intermédiaire de la société SOC.1 étant imputable à la seule carence de celle-ci.

A titre subsidiaire, les appelants estiment que la société SOC.1 ne peut tout au plus prétendre qu'à la commission d'agence de 15.000 euros versée à l'agence SOC.2 et ce au titre de la perte d'une chance de percevoir ladite commission, en l'absence de toute certitude quant à l'aboutissement d'une vente par l'intermédiaire de la société SOC.1 pour le prix tel qu'initialement fixé, la vente n'ayant abouti qu'en raison de la réduction du prix de vente et de la commission d'agence. Le préjudice allégué ne serait, partant, pas certain et tout au plus la perte d'une chance pourrait être indemnisée.

La société SOC.1 demande la confirmation du jugement entrepris, dès lors qu'elle a, lors de la visite de la maison le 7 novembre 2012, établi le premier contact entre les vendeurs et les acquéreurs. La partie intimée conteste l'intervention d'une autre agence immobilière qui ne serait pas établie, le mandat de vente afférent n'étant pas versé au dossier. A supposer qu'une autre agence soit intervenue dans la conclusion de la vente, la partie intimée fait référence à un jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 27 avril 1955 qui a retenu que la commission est due à l'agence ayant réalisé le premier contact, le droit à commission, en l'absence de clause d'exclusivité, étant reconnu au profit du premier agent immobilier qui

a rendu possible la vente en créant le rapport entre le vendeur et l'acheteur par le fait d'indiquer le second au premier.

La preuve que les consorts A.) et B.) ont rencontré les acquéreurs lors de la visite des lieux du 7 novembre 2012 résulterait d'un message adressé le 22 avril 2013 par A.) à l'employé de la société SOC.1.

Il y aurait lieu d'écarter l'argumentation des appelants tendant à justifier le recours à une autre agence immobilière, argumentation selon laquelle la société SOC.1 n'a pas donné suite à la visite de la maison, a négligé de recontacter les acquéreurs et a rompu les négociations, de même que l'affirmation que les vendeurs voulaient toucher un prix minimum et que ce prix n'a été obtenu qu'après d'intenses négociations avec les acquéreurs et une réduction de la commission reduite à l'agence immobilière, dès lors que cette argumentation n'avait pas été présentée en première instance et est nouvelle en appel, violant ainsi le principe de l'estoppel et l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui.

La partie intimée conteste encore ne pas avoir entrepris de démarches postérieurement à la visite de la maison et se réfère à ce titre à des échanges de courriers tant avec les vendeurs qu'avec les acquéreurs.

Toute réduction du montant réclamé conformément à l'article 1152 du code civil aurait été écartée à juste titre par le tribunal, ledit montant étant constitutif d'une rémunération pour les prestations contractuelles accomplies et non d'une clause pénale, les appelants n'établissant de surcroît pas le caractère excessif de la commission réclamée qui correspondrait à la volonté contractuelle des parties et aux usages en vigueur.

A titre subsidiaire, la société SOC.1 formule une offre de preuve de sa version des faits et elle réclame encore sur base des articles 1382 et 1383 du code civil un montant de 5.524,30 euros du chef d'honoraires d'avocat sur base de deux notes d'honoraires des 26 septembre 2014 et 15 novembre 2016.

Appréciation de la Cour

Concernant, tout d'abord, la violation du principe de cohérence reprochée aux consorts A.) et B.) en ce qu'ils auraient modifié leur version des faits en instance d'appel, il y a lieu de rappeler que la théorie de l'estoppel a été reconnue en droit luxembourgeois et qu'elle interdit à un plaideur de se contredire au détriment d'autrui. Cette théorie prohibe l'attitude procédurale consistant pour une partie à adopter des positions contraires ou incompatibles entre elles dans des conditions qui induisent en erreur son adversaire sur ses intentions.

Force est de relever que les appelants persistent à contester en instance d'appel avoir rencontré les acquéreurs lors de la visite de l'immeuble en date du 7 novembre 2012, de sorte qu'il n'y a aucune contradiction y relative dans leur défense. Pour le surplus, la Cour constate que les appelants se contentent de fournir des explications supplémentaires en instance d'appel concernant l'intervention de l'agence SOC.2 et les négociations avec les acquéreurs par l'intermédiaire de la prédite agence, explications qui ne sont pas incompatibles avec leurs conclusions précédentes, de sorte que le moyen ayant trait à la violation du principe de cohérence est à rejeter.

Il est constant en cause que A.) et B.) s'étaient adressés en vue de la vente de leur maison aux deux agences immobilières SOC.1 et SOC.2, le compromis de vente du 21 novembre 2012 versé en cause, signé entre l'agence SOC.2 et les acquéreurs, attestant de l'intervention de cette dernière agence qui ne saurait dès lors pas être contestée.

Le contrat signé avec la société SOC.1 prévoyait un prix de vente de 785.000 euros et stipulait au profit de l'agence une commission de 3% sur le prix de vente, étant précisé que le mandat de vente conféré à cette agence n'était pas exclusif. Il est encore acquis que les époux E.)-D.) se sont adressés successivement, de leur propre initiative, aux deux agences qui leur ont indiqué toutes les deux l'immeuble en question. La société SOC.1 a organisé la première visite de la maison avec les époux E.)-D.), auxquels la maison a été finalement vendue par l'intermédiaire de l'agence SOC.2 pour le prix de 755.000 euros moyennant une commission de 15.000 euros pour cette agence.

La société SOC.1 réclame actuellement le montant de 22.650 euros, soit 3% du prix de vente réalisé de 755.000 euros en se basant sur la clause 2 du contrat de mandat du 30 octobre 2012 qui prévoit en sa faveur une commission de 3%, augmentée de la TVA, sur le prix de vente réalisé, estimant être en droit de prétendre à ladite commission dès lors que la vente se serait réalisée grâce à son entremise puisqu'elle a établi le premier contact entre les acquéreurs et le vendeur B.), présent lors de la visite de la maison.

Les parties A.) et B.) sont d'avis que la commission réclamée par la société SOC.1 n'est pas due, la vente ne s'étant conclue qu'en raison des démarches et négociations entamées par l'agence SOC.2, l'agence SOC.1 n'ayant fait aucune diligence en vue de la réalisation de la vente.

Pour toucher sa commission, l'agent immobilier doit établir la réalisation effective d'une affaire. Il ne suffit pas qu'il prouve qu'une opération immobilière a effectivement été conclue par son client, il doit encore rapporter la preuve qu'il a activement contribué à la réalisation de cette opération et que son intervention a été réelle,

voire essentielle et déterminante. Le droit luxembourgeois n'interdisant pas au client de mettre en concurrence plusieurs agences immobilières en leur conférant à chacune un mandat de vente non exclusif, c'est l'agent dont l'intervention a abouti à la conclusion de l'affaire qui peut prétendre à une rémunération tandis que les autres agents ne toucheront rien (M. Thewes, *Les intermédiaires immobiliers*). De même, s'il est admis que le vendeur qui, après présentation par son mandataire d'un client susceptible d'acquérir son bien, traite par la suite avec ledit client par l'intermédiaire d'un autre mandataire commet une faute contractuelle justifiant le paiement de dommages-intérêts équivalant au montant de la commission due à l'agent immobilier d'origine, il n'en est pas ainsi si l'agent immobilier d'origine n'a accompli aucune diligence à la suite de la présentation du client (L'agent immobilier 8^e éd. Delmas 1998, p.80).

Il s'agit partant de déterminer le degré d'intervention exigé de l'agent immobilier pour que son droit à commission soit justifié, plus particulièrement d'analyser si une mise en contact, telle que réalisée par la société SOC.1, suffit ou si une assistance plus soutenue du client est requise.

Le contrat signé entre parties le 30 octobre 2012 ne spécifie pas les devoirs à accomplir par l'agent immobilier dans le cadre de sa mission.

Il est constant en cause que l'agence SOC.1, après avoir fait la promotion de la maison et fourni aux acquéreurs potentiels une documentation et des renseignements y relatifs, a organisé la première visite avec les époux E.)-D.). Il est établi, par ailleurs, notamment par le message électronique envoyé le 22 avril 2013 par A.) à F.) de l'agence SOC.1, que B.) était présent lors de de la prédite visite, A.) expliquant au responsable de l'agence SOC.1 que B.) a assisté à cette visite, tandis qu'elle-même a participé à la visite avec l'agence SOC.2, étant précisé que les parties se trouvaient en instance de divorce, A.) ayant quitté le domicile conjugal dans lequel vivait encore B.) ensemble avec son beau-père Léandre A.).

S'il est dès lors établi que la société SOC.1 a fait la première visite de la maison avec les acquéreurs et que B.) était présent lors de cette visite, la société SOC.1 ne justifie pas avoir accompli après la visite du 7 novembre 2012 des démarches ou diligences auprès des acquéreurs et des vendeurs en vue de l'aboutissement de la vente, notamment avoir sollicité une offre de la part des acquéreurs ou avoir demandé aux vendeurs de reconsidérer le prix de vente, la liste des appels téléphoniques ou messages électroniques prétendument échangés après la visite entre l'agence et les acquéreurs, respectivement les vendeurs étant dépourvue de pertinence en l'absence d'informations quant au contenu des conversations et messages. L'offre de preuve formulée par la société SOC.1 à ce titre est à écarter pour manque de pertinence, dès lors qu'elle ne précise

pas quelles diligences auraient été entreprises par la partie intimée en vue de l'aboutissement de la vente.

L'agence SOC.1 ne saurait dès lors être considérée comme ayant activement contribué à la conclusion de la vente, étant observé qu'il est incontestable que la vente n'a été conclue qu'après des discussions concernant le prix de vente qui a été revu à la baisse de 785.000 euros à 755.000 euros et concernant le montant de la commission de l'agence SOC.2 que celle-ci a accepté de réduire à 15.000 euros, ainsi que cela résulte d'une facture du 24 décembre 2012, ces négociations n'ayant toutefois pas été menées par l'intermédiaire de l'agence SOC.1.

Il suit des développements qui précèdent que la demande de la société SOC.1 est, par réformation, à déclarer non fondée.

Il en est de même de la demande de la société SOC.1 en octroi d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel, la condition d'iniquité requise par la loi n'étant pas donnée.

En l'absence de faute dans le chef des parties A.) et B.), la demande en paiement du montant de 5.524,30 euros basée sur les articles 1382 et 1383 du code civil est à rejeter.

L'équité commande d'allouer à A.) et B.) une indemnité de procédure de 750 euros pour la première instance et de 750 euros pour l'instance d'appel.

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

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 en la forme,

le dit fondé,

réformant,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOC.1 non fondée,

déboute la société à responsabilité limitée SOC.1 de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1 à payer à A.) et B.) une indemnité de procédure de 750 euros pour la première instance et de 750 euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1 aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN sur ses affirmations de droit.