

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 132/24 - II - CIV

Audience publique du dix juillet deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-01010 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg, du 29 septembre 2023,

comparant par Maître Paulo FELIX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme **SOCIETE1.)**, **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, ayant absorbé la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), ayant été établie et ayant eu son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), actuellement radiée,

intimée aux fins du prêt exploit Luana COGONI du 29 septembre 2023,

comparant par Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

L A C O U R D ' A P P E L :

Le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts pour préjudice matériel, dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), actuellement la société anonyme SOCIETE1.), SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) du chef de prétendues fautes graves commises par l'agence immobilière lors de la conclusion d'une part d'un compromis de vente en date du 17 décembre 2018 et d'autre part d'une convention intitulée « contrat de bail » en date du 18 mars 2019.

Par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), PERSONNE1.) a signé un compromis de vente en date du 17 décembre 2018 (ci-après le Compromis) portant sur un studio appartenant en indivision aux héritiers de feu PERSONNE2.), à savoir PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après les copropriétaires).

L'acte notarié de vente qui, selon le Compromis, devait être signé au plus tard pour le 31 janvier 2019 n'a pas eu lieu au motif qu'PERSONNE5.) faisait l'objet d'une procédure de mise sous tutelle.

Par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), une autre convention intitulée « contrat de bail » (ci-après la Convention), datée au 18 mars 2019, a été signée par PERSONNE1.) prévoyant une mise à disposition gratuite du studio jusqu'à la signature de l'acte notarié.

Par courrier recommandé du 27 juillet 2020, adressé par les copropriétaires à la société SOCIETE1.), ceux-ci ont contesté avoir attribué un mandat à l'agence immobilière pour la vente du studio et ont considéré que le Compromis conclu par l'intermédiaire de l'agence immobilière avec PERSONNE1.) était nul.

Par le même courrier, les copropriétaires du studio ont contesté avoir donné un mandat à la société SOCIETE1.) pour signer la Convention, ont considéré que celle-ci était nulle et ont annoncé vouloir intenter une action en déguerpissement contre PERSONNE1.) si ce dernier ne quittait pas les lieux endéans un délai de quinze jours.

Par courrier du 5 août 2020, les copropriétaires se sont adressés à PERSONNE1.) pour lui annoncer qu'ils contestaient formellement la validité du Compromis au motif qu'ils n'auraient jamais donné l'autorisation à l'agence immobilière de mettre en vente le studio et qu'PERSONNE5.), actuellement sous tutelle et représentée par sa tutrice PERSONNE6.), n'aurait pas figuré

dans le Compromis, de sorte que ce dernier n'aurait pas de valeur juridique à son égard. Ils ont indiqué à PERSONNE1.) que soit il renonçait à faire exécuter le Compromis, soit ils agiraient en justice pour le faire annuler.

Par le même courrier, les copropriétaires ont indiqué à PERSONNE1.) que la Convention avait été passée sans leur accord, qu'ils n'avaient pas donné leur autorisation pour louer le studio et encore moins gratuitement, et que la Convention était nulle et non avenue, de sorte que PERSONNE1.) serait à considérer comme occupant sans droit ni titre et sujet à déguerpissement.

Ils ont aussi indiqué à PERSONNE1.) qu'il devait quitter les lieux endéans un délai de quinze jours sous peine d'une action en justice en cas de dépassement dudit délai.

Par requête en date du 16 octobre 2020, les copropriétaires ont attiré PERSONNE1.) et la société SOCIETE1.) devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette aux fins de faire déguerpir PERSONNE1.) du studio au motif qu'il était occupant sans droit ni titre et aux fins d'entendre condamner PERSONNE1.) à leur payer une indemnité mensuelle d'occupation à partir du 21 mars 2019.

Ils ont encore requis de déclarer le jugement à intervenir commun à la société SOCIETE1.).

Lors de cette procédure, PERSONNE1.) a demandé d'être tenu quitte et indemne par la société SOCIETE1.) des condamnations qui pourraient intervenir à son égard.

Au cours de cette procédure, PERSONNE1.) a adressé un courrier recommandé à la société SOCIETE1.) en date du 19 novembre 2020 dans lequel il a indiqué avoir la ferme intention d'acheter le studio et a demandé à la société SOCIETE1.) de lui communiquer le mandat donné par les copropriétaires pour pouvoir faire face aux moyens de ces derniers concernant leurs contestations à ce sujet.

A la même date, PERSONNE1.) s'est adressé aux copropriétaires en indiquant avoir la ferme intention de passer l'acte de vente et en leur indiquant qu'ils étaient au courant qu'il occupait le studio avec leur consentement à la suite de leur refus de passer l'acte de vente.

Par jugement du 29 janvier 2021, le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette s'est déclaré incompétent pour examiner la demande incidente dirigée par PERSONNE1.) à l'encontre de la société SOCIETE1.), a dit que la Convention n'était pas un contrat de bail, mais une convention d'occupation précaire, que la Convention n'était pas opposable aux copropriétaires, et que PERSONNE1.) était occupant sans droit ni titre du studio à partir du 21 mars 2019. Le tribunal a condamné PERSONNE1.) à déguerpir des lieux dans le délai d'un mois à partir de la notification du jugement et l'a condamné au paiement du montant de 17.412 EUR à titre d'indemnités d'occupation à partir du 21 mars 2019.

Suite à l'appel interjeté par PERSONNE1.), le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre a, par jugement du 13 juillet 2021 et par réformation, réduit l'indemnité d'occupation mensuelle du montant de 800 EUR au montant de 700 EUR, charges comprises, a condamné PERSONNE1.) à payer aux copropriétaires le montant de 4.080.58 EUR à titre d'indemnités d'occupation pour la période du 5 août 2020 au 31 janvier 2021 et le montant de 3.500 EUR à titre d'indemnités d'occupation pour la période du 1^{er} février 2021 au 30 juin 2021, a confirmé le jugement en ce qu'il a prononcé le déguerpissement de PERSONNE1.) et a ordonné une comparution personnelle de toutes les parties en cause.

Par jugement du 15 février 2022, le tribunal a, en continuation du jugement interlocutoire du 13 juillet 2021, condamné PERSONNE1.) à payer aux copropriétaires le montant de 11.538,70 EUR à titre d'indemnités d'occupation pour la période du 21 mars 2019 au 5 août 2020 et a confirmé le jugement du tribunal de paix du 19 janvier 2021 pour le surplus.

Par exploit d'huissier de justice du 19 juillet 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à lui payer, en sus des intérêts légaux, le montant de (12.616,92 + 9.730,80 =) 22.347,72 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice matériel du chef d'indemnités d'occupation payées aux copropriétaires, le montant de 18.500 EUR à titre « *d'indemnité forfaitaire de 10% de la valeur du studio* » et le montant évalué provisoirement à 5.000 EUR par instance à titre de remboursement des frais et honoraires exposés dans le cadre du litige l'ayant opposé aux copropriétaires.

Il a encore demandé le montant évalué provisoirement à 5.000 EUR à titre de frais et honoraires d'avocat pour l'instance engagée, ainsi que le montant de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) a basé sa demande principalement sur l'article 1120 du Code civil, subsidiairement sur les relations contractuelles nées entre parties et plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La société SOCIETE1.) a contesté la demande en son principe et en son quantum et a requis reconventionnellement une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR.

Par jugement du 30 juin 2023, le tribunal a déclaré la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée, a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.616,92 EUR, augmenté des intérêts légaux à partir du 29 avril 2022, jusqu'à solde et l'a débouté de sa demande pour le surplus.

Les demandes respectives des parties en obtention d'indemnités de procédure ont été rejetées.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont considéré que l'existence d'une promesse de porte-fort laissait d'être établie et ont déclaré non fondée la demande de PERSONNE1.) en ce qu'elle était basée sur l'article 1120 du Code civil.

Ils ont rappelé les termes de l'article 1315 du Code civil et ont précisé qu'il appartenait à PERSONNE1.) d'établir l'existence d'un contrat entre parties.

Ils ont décidé qu'à défaut pour PERSONNE1.) de démontrer l'existence de relations contractuelles entre parties, sa demande basée sur des liens contractuels n'était pas fondée.

Les juges de première instance ont encore analysé la demande de PERSONNE1.) basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil et l'ont déclarée fondée en son principe sur cette base. Ils ont relevé que la société SOCIETE1.) ne versait aucun contrat de mandat aux débats. Ils ont encore considéré qu'ils ne pouvaient pas se départir des constatations faites par le tribunal, siégeant en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre, dans le cadre du jugement du 15 février 2022, ayant retenu qu'il ne ressortait d'aucune pièce du dossier que les copropriétaires auraient donné un mandat, exprès ou tacite à la société SOCIETE1.) pour mettre le logement gratuitement à la disposition de PERSONNE1.).

Le tribunal a décidé que le montant de 12.616,92 EUR acquitté par PERSONNE1.) du chef d'indemnités d'occupation aux copropriétaires pour la période s'étalant du 21 mars 2019 au 5 août 2020 constituait un préjudice qui se trouvait en relation causale avec la faute commise par la société SOCIETE1.).

Pour débouter PERSONNE1.) de sa demande en obtention du montant de 9.730 EUR, réclamé du chef d'indemnités d'occupation acquittées pour la période postérieure au 5 août 2020, les juges de première instance ont considéré que ce préjudice n'était plus en relation causale avec la faute commise par l'agence immobilière.

Pour le débouter de sa demande en obtention du montant de 18.500 EUR à titre « *d'indemnité forfaitaire de 10 % de la valeur du studio* » requise du chef de perte d'une chance d'acquérir le studio, le tribunal a retenu que PERSONNE1.) ne rapportait pas la preuve qu'il était probable qu'en l'absence des fautes commises par la société SOCIETE1.), il aurait pu acquérir le bien immobilier en question au vu notamment de l'opposition des copropriétaires à cette acquisition.

Pour déclarer non fondée la demande de PERSONNE1.) en obtention du remboursement des frais et honoraires d'avocat, exposés pour les procédures judiciaires l'ayant opposé aux copropriétaires, le tribunal a considéré qu'il n'était pas certain que si PERSONNE1.) avait donné suite au courrier des copropriétaires du 5 août 2020 demandant son déguerpissement que ceux-ci l'auraient attiré en justice. Le tribunal en a conclu qu'il n'était pas établi que les

honoraires exposés par PERSONNE1.) dans le cadre de ces procédures étaient en relation causale avec la faute commise par la société SOCIETE1.).

Le tribunal a rejeté la demande de PERSONNE1.) en obtention de frais et honoraires d'avocat pour la première instance au motif de l'absence de preuve du préjudice allégué, faute de pièces à l'appui.

Du jugement du 30 juin 2023 qui, d'après les informations à la disposition de la Cour d'appel, n'a pas fait l'objet d'une signification, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 29 septembre 2023.

L'appelant demande la réformation partielle du jugement entrepris.

Il requiert, par réformation du jugement, de faire droit à sa demande en obtention de dommages et intérêts à titre de perte d'une chance d'acquérir le studio litigieux sur base principalement de la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.), subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, et demande de ce chef le montant de 18.500 EUR ou tout autre montant même supérieur, à décider par la Cour d'appel ou à dire d'expert.

Subsidiairement et pour autant que de besoin, PERSONNE1.) demande de voir nommer un expert immobilier pour évaluer la valeur du studio à l'heure actuelle et de déterminer la plus-value par rapport au prix de vente de 185.000 EUR énoncé dans le Compromis.

L'appelant demande encore, par réformation du jugement entrepris, de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 9.730,80 EUR à titre « *d'indemnité d'occupation* » pour la période du 5 août 2020 au 30 septembre 2021, principalement sur base de la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il demande encore de condamner la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de (5.747,98 + 2.143,55 + 2.000 =) 9.891,53 EUR (+pm) à titre de frais et honoraires d'avocat déboursés tant pour les procédures l'ayant opposé aux copropriétaires que pour la présente procédure sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il requiert finalement une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR pour la première instance et une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) interjette régulièrement appel incident contre le jugement du 30 juin 2023 et demande, par réformation du jugement entrepris, à être déchargée de toutes les condamnations prononcées à son encontre.

Elle demande le montant de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Quant aux dommages et intérêts pour préjudice matériel liés au paiement d'indemnités d'occupation

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris pour l'avoir débouté de sa demande en obtention du montant de 9.730,80 EUR du chef « *d'une indemnité d'occupation* » pour la période postérieure au 5 août 2020.

Il estime que ce préjudice subi est en relation causale directe avec la faute commise par la société SOCIETE1.).

Il indique que le montant de 9.730,80 EUR comprend le montant de 7.580,58 EUR correspondant aux indemnités d'occupation pour la période du 5 août 2020 au 30 juin 2021 inclus, ainsi que les intérêts légaux du montant de 50,22 EUR et le montant de 2.100 EUR correspondant aux indemnités d'occupation pour les mois de juillet, août et septembre 2021.

Il expose que depuis la naissance du litige, la société SOCIETE1.) a toujours affirmé agir en tant que mandataire des copropriétaires et que si les actes préparés et signés par elle ne consistaient pas en une stipulation pour autrui (en l'espèce pour les copropriétaires), lesdits actes constitueraient un engagement contractuel dans le chef de la société SOCIETE1.).

Il aurait signé le Compromis avec la société SOCIETE1.).

Celle-ci aurait également préparé et signé la Convention, requalifiée en convention d'occupation précaire par le jugement du 29 janvier 2021, confirmé en appel sur ce point par le jugement du 13 juillet 2021.

PERSONNE1.) estime qu'il s'agit d'un engagement contractuel, de sorte que la société SOCIETE1.) aurait engagé sa responsabilité contractuelle du fait de l'inexécution de ses engagements (vente et mise à disposition du logement) lui causant ainsi un important préjudice.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) aurait engagé sa responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Le comportement de la société SOCIETE1.) serait à qualifier de dolosif.

L'engagement de la société SOCIETE1.) aurait été de garantir l'occupation gratuite du studio jusqu'au moment de la passation de l'acte de vente devant le notaire. Elle devrait, en étant responsable de l'inexécution contractuelle, indemniser la partie appelante pour le dommage subi et lui serait dès lors redevable du montant de 9.730,80 EUR à titre « *d'occupation sans droit ni titre* » pour la période du 5 août 2020 au 30 septembre 2021.

Ce serait à tort que les juges de première instance ont retenu qu'il a dû quitter les lieux au motif que les copropriétaires avaient résilié la Convention.

Il aurait continué de défendre les droits lui conférés par le Compromis et la Convention, étant donné que la société SOCIETE1.) aurait continué à affirmer

qu'elle avait été chargée par les copropriétaires pour vendre, respectivement mettre à disposition gratuitement le studio.

Il n'aurait eu d'autre choix que de se maintenir dans les lieux, étant donné qu'il avait résilié le contrat de bail de son précédent logement.

La société SOCIETE1.) demande de confirmer le jugement de première instance en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande en obtention du montant de 9.730,80 EUR.

Elle critique le jugement entrepris pour avoir retenu sa responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et pour l'avoir condamnée au paiement du montant de 12.616,92 EUR.

Elle n'aurait commis aucune faute. Elle serait intervenue en sa qualité de représentant des copropriétaires tant dans le Compromis que dans la Convention.

Elle aurait signé un premier compromis de vente pour le même studio avec un autre acheteur devenu caduc à la suite du refus bancaire de voir accorder le prêt nécessaire pour l'acquisition.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle était en droit de considérer un mois plus tard après l'annulation du premier compromis de vente que la vente du studio pouvait encore avoir lieu, étant donné que son mandat n'avait pas été remis en cause par les copropriétaires.

Elle n'aurait eu aucune information sur une quelconque mesure de tutelle à l'égard d'PERSONNE5.).

Ce ne serait qu'au mois de mars 2019 que le notaire aurait fait état d'une procédure de tutelle concernant PERSONNE5.) et aurait informé les parties qu'il fallait attendre le jugement de mise sous tutelle de cette dernière pour pouvoir procéder à la signature de l'acte notarié.

PERSONNE1.) aurait été mis au courant des difficultés rencontrées et PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient voulu trouver une solution en attendant la signature de l'acte de vente.

Ce serait dans ce contexte qu'aurait été signée la Convention et qu'il aurait été permis à PERSONNE1.) de prendre possession gratuitement du studio en contrepartie du paiement des charges.

Les clefs auraient été remis à PERSONNE1.) par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

La société SOCIETE1.) fait valoir avoir régulièrement pris contact avec le notaire afin de connaître l'état d'avancement de la vente.

Les copropriétaires auraient été au courant de toutes les démarches qui auraient été entreprises avec leur acquiescement.

Or, le juge des tutelles aurait sollicité une expertise du studio et il serait apparu que depuis la signature du Compromis, la valeur du studio avait beaucoup augmenté.

Les copropriétaires n'auraient plus été d'accord avec la vente.

PERSONNE1.) aurait été au courant de toute la situation qui serait restée figée depuis mars 2019.

Ce ne serait qu'en date du 5 août 2020, soit presque un an et demi après la signature du Compromis et plus d'un an après la signature de la Convention que les copropriétaires auraient dénoncé le Compromis et la Convention avec ordre donné à PERSONNE1.) de déguerpir dans un délai de 15 jours.

PERSONNE1.) n'aurait jamais essayé de contraindre judiciairement les copropriétaires à respecter leurs engagements concernant le Compromis, de sorte qu'il ne pourrait se plaindre du fait que la vente ne se serait pas réalisée.

La société SOCIETE1.) conclut n'avoir commis aucune faute. Les copropriétaires et PERSONNE1.) seraient restés en contact pour la vente de l'appartement et ce ne serait qu'à la suite d'un différend sur le prix de vente que celle-ci n'aurait pas eu lieu.

Si une faute dans son chef était retenue, il faudrait l'exonérer par la faute commise par PERSONNE1.).

Ce dernier aurait été informé tout au long de la vente de la situation et notamment du problème de la procédure de tutelle.

Ce seraient les copropriétaires qui auraient remis en question tant le Compromis que la Convention.

PERSONNE1.) fait répliquer que les copropriétaires ont soulevé la nullité du Compromis au motif qu'aucun mandat n'avait été donné à la société SOCIETE1.) pour vendre le studio.

En l'absence d'une preuve d'un mandat, il n'aurait pas pu contraindre les copropriétaires à la vente.

Il en aurait été de même en ce qui concerne la Convention.

PERSONNE1.) conteste toute faute dans son chef. Il nie avoir été en contact avec les copropriétaires pour la vente.

Il indique avoir cru qu'il suffisait d'attendre la nomination d'un tuteur pour continuer l'opération.

La société SOCIETE1.) aurait menti au sujet de son mandat tant en ce qui concerne le Compromis que la Convention. Elle n'aurait jamais eu de mandat valable et aurait ainsi commis des fautes graves.

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se réfère que les juges de première instance ont déclaré non fondée la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 1120 du Code civil, invoquée à titre principal par celui-ci à l'appui de sa demande.

En effet, tant le Compromis que la Convention comportent la mention suivante, « *pour le propriétaire comme mandataire* », et le tampon de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (actuellement SOCIETE1.)), signé par un représentant.

Il en ressort clairement que la société SOCIETE1.) a signé les documents en tant que mandataire et l'argument de PERSONNE1.) consistant à prétendre que l'agence immobilière a signé les documents en qualité de porte-fort tombe à faux.

L'article 1984 du Code civil dispose que « *le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom* ».

La société SOCIETE1.) n'a pas signé les documents litigieux en son nom propre, mais au nom de son mandant.

C'est dès lors à tort que PERSONNE1.) estime être lié contractuellement à la société SOCIETE1.) par lesdits contrats.

Les juges de première instance ont retenu à bon escient que PERSONNE1.) ne démontrait pas être lié à la société SOCIETE1.) par des liens contractuels et que sa demande basée sur la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE1.) n'était pas fondée.

Pour prospérer dans sa demande basée en ordre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, PERSONNE1.) doit rapporter la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) en relation causale avec le dommage allégué.

La société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef.

Il y a lieu de constater que PERSONNE1.) n'a finalement pas tenté l'exécution forcée du Compromis, aucune action en ce sens n'ayant été lancée.

S'il est exact que la société SOCIETE1.) reste en défaut de pouvoir produire un mandat écrit de la part des trois copropriétaires établissant sans équivoque le mandat reçu pour signer le Compromis, toujours est-il qu'à défaut de tentative d'exécution du Compromis, PERSONNE1.) ne rapporte pas la preuve certaine que c'est par la faute de la société SOCIETE1.) que l'acquisition du studio a été empêchée.

Il y a lieu de relever qu'il ressort des courriers versés en cause que le rendez-vous fixé pour la passation de l'acte notarié a été décommandé par le notaire au motif qu'une procédure d'ouverture de tutelle avait été ouverte en ce qui concerne PERSONNE5.). A ce moment, aucune nullité du Compromis pour défaut de mandat valable dans le chef de la société SOCIETE1.) n'a été évoquée.

Il ressort encore du jugement du 29 janvier 2021 qu'à l'audience des plaidoiries du 13 janvier 2021, les copropriétaires ont précisé que du vivant de feu PERSONNE2.), la société SOCIETE2.), actuellement SOCIETE1.), avait la gestion de l'appartement litigieux et qu'à la suite de son décès, les indivisaires avaient pris la décision de le mettre en vente, mais que les copropriétaires ont contesté avoir donné mandat à l'agence immobilière de signer pour leur compte le Compromis et la Convention.

Il suit de ce qui précède que les copropriétaires ont admis avoir voulu vendre le studio et il ressort des pièces versées en cause qu'un premier compromis de vente avait été signé par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), actuellement SOCIETE1.), de sorte que le défaut de mandat valable pour la vente du studio n'est pas établi avec certitude.

C'est cependant à bon droit que les juges de première instance ont retenu que la société SOCIETE1.) a commis une faute lors de la signature de la Convention.

En effet, il a été retenu par le jugement du 29 janvier 2021, confirmé sur ce point en appel, que la société SOCIETE1.), figurant également à l'instance engagée par les copropriétaires à l'encontre de PERSONNE1.) en tant que partie défenderesse, n'a pas su rapporter la preuve de l'existence d'un mandat concernant la signature de la Convention, de sorte qu'il a été retenu que celle-ci, qualifiée de convention d'occupation précaire compte tenu de l'absence de stipulation d'un loyer, n'était pas opposable aux copropriétaires et que PERSONNE1.) était à considérer en tant qu'occupant sans droit ni titre à partir de son entrée dans les lieux, redevant une indemnité d'occupation aux copropriétaires depuis le 21 mars 2019 jusqu'à son déguerpissement.

En signant la Convention sans vérifier avoir reçu un mandat valable des trois copropriétaires et sans pouvoir par la suite rapporter la preuve à ce sujet tel qu'il ressort du jugement du 29 janvier 2021, confirmé en appel, la société SOCIETE1.), professionnelle en la matière, a commis une faute engageant sa responsabilité à l'encontre de PERSONNE1.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En effet, si la société SOCIETE1.) avait pu prouver avoir reçu un mandat de la part des copropriétaires lors de la signature de la Convention, PERSONNE1.) aurait pu établir que les moyens des copropriétaires tirés de l'absence d'un mandat valable étaient vains et la Convention leur aurait été déclarée opposable.

La demande des copropriétaires en obtention d'indemnités pour occupation sans droit ni titre aurait été réfutée sur base de la Convention, valablement signée entre parties, et ce jusqu'au moment de la dénonciation de la Convention par les copropriétaires en date du 5 août 2020.

PERSONNE1.) a dès lors apporté la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) en relation causale avec son préjudice du montant de 12.616,92 EUR relatif aux indemnités payées aux copropriétaires à titre d'indemnités pour occupation sans droit ni titre pour la période s'étalant du 21 mars 2019 au 5 août 2020, date de la dénonciation par les copropriétaires de la Convention.

La société SOCIETE1.) ne saurait s'exonérer partiellement par la faute de PERSONNE1.) au motif que ce dernier était au courant des difficultés de procédure et notamment de l'ouverture de la procédure de tutelle à l'encontre d'PERSONNE5.).

En effet, PERSONNE1.) a valablement signé la Convention et ne pouvait pas se douter que les copropriétaires allaient invoquer l'inopposabilité de celle-ci.

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se réfère que les juges de première instance ont retenu que la société SOCIETE1.) ne saurait pas non plus s'exonérer par la faute des copropriétaires, compte tenu du fait qu'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) est rapportée et qu'elle ne peut dès lors pas se décharger, même partiellement, de sa responsabilité à l'égard de PERSONNE1.) par la faute d'un tiers.

Les juges de première instance sont dès lors à confirmer en ce qu'ils ont condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 12.616,92 EUR, en sus des intérêts légaux.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.) en obtention du montant de 9.730,80 EUR payé à titre d'indemnités d'occupation après la date du 5 août 2020 jusqu'à son déguerpissement des lieux en septembre 2021, il y a lieu de rappeler qu'en date du 5 août 2020, PERSONNE1.) a été mis au courant des contestations des copropriétaires tant au sujet du Compromis qu'au sujet de la Convention.

PERSONNE1.) a été prié de quitter les lieux, de sorte qu'il ne pouvait ignorer que les copropriétaires entendaient mettre fin à la Convention et ce en dehors de la question de la validité d'un mandat accordé à l'agence immobilière pour sa conclusion.

A ce sujet, il y a lieu de noter que même si la Convention avait été déclarée être opposable aux copropriétaires, il a été retenu par le jugement du 13 juillet 2021 qu'indépendamment de la question de savoir si la société SOCIETE1.) avait mandat pour signer la Convention, les copropriétaires ont en tout état de cause mis fin à la convention d'occupation précaire par courrier du 5 août 2020 et PERSONNE1.) était à considérer comme occupant sans droit ni titre au plus tard après cette date.

S'il est exact qu'à partir du courrier du 5 août 2020, PERSONNE1.) ne pouvait plus penser pouvoir légitimement occuper le studio en vertu de la Convention ayant été dénoncée par les copropriétaires et ce indépendamment de l'existence d'un mandat valable lors de sa conclusion, toujours est-il qu'il se trouvait dans les lieux à cause de la Convention.

PERSONNE1.) nécessitait un délai raisonnable de trois mois pour pouvoir se reloger.

Son préjudice relatif au paiement d'indemnités d'occupation est dès lors encore en relation causale avec la faute commise par la société SOCIETE1.) sur une période de trois mois après la dénonciation de la Convention par les copropriétaires.

La demande de PERSONNE1.) en obtention du montant de 9.730,80 EUR est dès lors fondée jusqu'à concurrence du montant de (3 x 700 =) 2.100 EUR, en sus des intérêts légaux, et le jugement entrepris est à réformer en ce sens.

Quant à la demande en obtention du montant de 18.500 EUR

PERSONNE1.) critique le jugement entrepris pour ne pas avoir fait droit à sa demande en obtention du montant de 18.500 EUR correspondant à 10 % du prix de vente du studio du chef de perte d'une chance pour acquérir le studio.

L'inexécution fautive de la part de la société SOCIETE1.) serait formellement établie et aurait entraîné une perte alors qu'il résulterait des éléments du dossier que la valeur du studio avait augmenté.

La société SOCIETE1.) aurait menti sur l'existence du mandat pour la signature du Compromis.

A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, PERSONNE1.) demande la nomination d'un expert immobilier pour évaluer la valeur du studio et de déterminer la plus-value par rapport au prix de vente énoncé dans le Compromis.

Il y a lieu de rappeler que pour prospérer dans sa demande en obtention du montant de 18.500 EUR, PERSONNE1.) doit rapporter la preuve d'avoir subi un préjudice du montant requis en relation causale avec une faute commise par la société SOCIETE1.).

Cette preuve laisse d'être établie. PERSONNE1.) dit avoir subi ledit préjudice à cause de la perte d'une chance d'avoir pu acquérir le studio.

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se réfère que les juges de première instance ont retenu que les demandes de PERSONNE1.) en obtention du montant de 18.500 EUR et, en conséquence, en institution d'une expertise n'étaient pas fondées, compte tenu du fait que la perte d'une chance est définie comme la disparition de la probabilité d'un événement

favorable et que PERSONNE1.) n'établissait pas qu'il était probable qu'en l'absence des fautes reprochées à l'agence immobilière, il aurait pu acquérir le bien immobilier litigieux, étant donné que précisément les copropriétaires s'opposaient à la vente en faisant valoir l'absence de mandat de la société SOCIETE1.).

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a déclaré les demandes de PERSONNE1.) en obtention du montant de 18.500 EUR et en institution d'une expertise non fondées.

Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour les procédures ayant opposé PERSONNE1.) aux copropriétaires

PERSONNE1.) critique le jugement de première instance pour ne pas avoir fait droit à ses demandes en obtention du remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du litige l'ayant opposé aux copropriétaires. Ce serait à cause des allégations mensongères de la société SOCIETE1.) quant à sa qualité de mandataire qu'il aurait cru être en droit de revendiquer le droit d'acheter, respectivement de rester gratuitement dans le studio jusqu'à son achat. Ce serait à cause des mensonges maintenus jusqu'à l'heure actuelle quant à l'existence des mandats qu'il aurait cru être en droit de défendre ses droits en justice contre les copropriétaires et qu'il aurait espéré raisonnablement d'emporter les procédures entamées à son encontre en première instance et en appel.

Il demande le remboursement du montant de 5.747,98 EUR du chef de frais et honoraires pour les deux instances.

La société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef en relation causale avec le prétendu préjudice du montant de 5.747,98 EUR.

PERSONNE1.) se serait maintenu dans les lieux après avoir été invité par les copropriétaires à quitter les lieux à la suite de la résiliation de la Convention en date du 5 août 2020.

Elle n'aurait commis aucune faute et encore moins après le 5 août 2020.

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour d'appel se rallie que les juges de première instance ont retenu que les procédures engagées et les frais y relatifs n'étaient pas en relation causale avec la faute de la société SOCIETE1.), étant donné qu'après la dénonciation de la Convention, PERSONNE1.) ne pouvait plus légitimement croire pouvoir occuper le studio sur base de la Convention, celle-ci ayant été contestée et dénoncée par les copropriétaires, et ce indépendamment de l'existence ou non d'un mandat dans le chef de l'agence immobilière pour la conclusion de la Convention.

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer pour avoir débouté PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour les procédures judiciaires l'ayant opposé aux copropriétaires.

Quant aux frais et honoraires d'avocat pour la première instance et l'indemnité de procédure pour la première instance

Par note d'honoraires du 24 avril 2023, versée en tant que pièce en instance d'appel, un montant de 2.143,55 EUR a été facturé à PERSONNE1.) à titre de frais et honoraires pour la première instance.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) ayant rapporté la preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) en relation causale avec le préjudice subi, il y a lieu de faire droit à la demande en obtention du montant de 2.143,55 EUR du chef de frais et honoraires exposés par lui pour la première instance.

C'est à tort que les juges de première instance ont décidé qu'il n'était pas inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais par lui exposés et non compris dans les dépens pour la première instance et il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention du montant de 2.000 EUR de ce chef.

Il ressort de tout ce qui précède que l'appel principal est partiellement fondé et que l'appel incident n'est pas fondé.

Pour l'instance d'appel, il est également inéquitable de laisser à PERSONNE1.) l'entièreté des frais par lui exposés et non compris dans les dépens, de sorte que sa demande en obtention d'une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR est à déclarer fondée.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure y afférente est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident en leur forme,

déclare l'appel incident non fondé,

déclare l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

porte la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.), SOCIETE1.), anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), intervenue en première instance du montant de 12.616,92 EUR au montant de (12.616,92 + 2.100 =) 14.716,92 EUR, avec les intérêts légaux à partir du 29 avril 2022 jusqu'à solde,

déclare la demande de PERSONNE1.) en obtention de remboursement de frais et honoraires d'avocat fondée à concurrence du montant de 2.143,55 EUR,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.), SOCIETE1.), anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), à payer à PERSONNE1.) de ce chef le montant de 2.143,55 EUR,

déclare la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR pour la première instance fondée,

partant condamne la société anonyme SOCIETE1.), SOCIETE1.), anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), à payer à PERSONNE1.) de ce chef le montant de 2.000 EUR,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

condamne la société anonyme SOCIETE1.), SOCIETE1.), anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR pour l'instance d'appel,

déboute la société anonyme SOCIETE1.), SOCIETE1.), anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.), SOCIETE1.), anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.