

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 77/25 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-six juin deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2022-00632 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, premier conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 15 juin 2022,

intimés sur appel incident,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit GEIGER,

appelante par incident,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

LA COUR D'APPEL :

En date du 7 décembre 2019, un « *MANDAT DE VENTE EXCLUSIF* » a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, l'agence immobilière SOCIETE1.) ou SOCIETE1.)) d'une part, et PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après, les consorts PERSONNE4.)) d'autre part, concernant un appartement (lot n° 003) avec garage (lot n° 002), situé au premier étage d'un immeuble en copropriété, dit « *ADRESSE4.)* », sis à L-ADRESSE2.), pour le prix de 915.000 euros.

Le prédit mandat stipule en outre qu'il est conclu pour une durée de trois mois, renouvelable « *par tacite reconduction par période de trois mois* » et que la commission à laquelle l'agence immobilière SOCIETE1.) pourra prétendre, en cas de vente des biens précités, sera égale à « *1,5 % du prix de vente + TVA* ».

En date du 20 décembre 2019, PERSONNE5.) et PERSONNE6.) (ci-après, les époux PERSONNE7.)) ont signé une offre portant sur le montant de 975.000 euros, offre d'achat fixant par ailleurs la commission redue à SOCIETE1.) à « *3 % + TVA du prix de vente* » et prévoyant une condition suspensive, consistant dans l'obtention d'un prêt bancaire pour le 15 janvier 2020, au plus tard.

Cette offre d'achat a également été signée par l'ensemble des consorts PERSONNE4.).

Les époux PERSONNE7.) ont obtenu l'accord de la SOCIETE2.) pour l'octroi d'un prêt, par courrier daté du 13 janvier 2020.

Suivant facture n° 20003 du 17 janvier 2020, l'agence immobilière SOCIETE1.) a réclamé le paiement du montant de 34.222,50 euros TTC, à titre de « *frais d'agence sur vente* » (975.000 x 3 % + TVA 17 %).

Un compromis de vente entre les acquéreurs et les vendeurs a été signé le 6 février 2020, dans lequel il est précisé que la commission revenant à SOCIETE1.) s'élève à « *1,5 % du prix de vente de l'immeuble + TVA* ».

La vente a été authentifiée par-devant Maître Joëlle BADEN, notaire de résidence à Luxembourg, en date du 7 avril 2020.

En vertu d'une autorisation présidentielle de Christina LAPLUME, premier juge au tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en remplacement du président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, datée du 13 février 2020, et par exploit signifié en date du 18 février 2020, l'agence immobilière SOCIETE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains du notaire Joëlle BADEN, du chef d'une créance évaluée au montant de 34.222,50 euros en principal, outre les intérêts légaux, « *sans préjudice quant aux autres montants et frais* » et notamment les frais de la procédure de saisie-arrêt.

Cette saisie-arrêt a été dénoncée aux consorts PERSONNE4.), les 25 et 26 février 2020, par un exploit contenant assignation en condamnation et en validation de la saisie-arrêt pratiquée le 18 février 2020.

La contre-dénonciation de la prédite saisie-arrêt a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit du 2 mars 2020.

L'agence immobilière SOCIETE1.) demandait au tribunal de condamner les consorts PERSONNE4.) conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout, au paiement du montant précité de 34.222,50 euros, à titre de la commission d'agence réduite pour la vente de l'appartement des défendeurs, outre les intérêts légaux à partir de la demande en justice, avec majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, ainsi que du montant de 3.000 euros, à titre d'indemnisation des frais d'avocat exposés.

SOCIETE1.) demandait en outre au tribunal de déclarer bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée le 18 février 2020 à charge des consorts PERSONNE4.), et de condamner ces derniers à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

A l'appui de ses demandes, SOCIETE1.) se prévalait de l'offre d'achat du 20 décembre 2019, signée entre les acquéreurs PERSONNE7.) et les consorts PERSONNE4.), par laquelle ces derniers se seraient engagés à lui payer une commission égale à 3 % du prix de vente, augmentée de la TVA.

L'augmentation du taux de la commission d'agence à 3 %, initialement fixée à 1,5 %, s'expliquerait par le fait que SOCIETE1.) aurait exécuté toutes ses obligations « *en un temps record* » et trouvé des acquéreurs offrant un prix supérieur de 60.000 euros au prix escompté au début de la relation contractuelle (915.000 euros) entre les parties litigentes.

Les consorts PERSONNE4.) se seraient engagés à récompenser la demanderesse pour son « *excellent travail* ».

L'offre d'achat, lue, acceptée et signée par les consorts PERSONNE4.) serait dépourvue d'équivoque.

Dans la mesure où la vente se serait formée entre les consorts PERSONNE4.) et les époux PERSONNE7.), grâce à l'intervention active de SOCIETE1.), où les époux PERSONNE7.) auraient obtenu un crédit bancaire, et où la vente serait devenue ferme et définitive, rétroactivement, au jour de l'offre d'achat, la créance de la demanderesse serait certaine, liquide et exigible.

Dans le dernier état de ses conclusions, SOCIETE1.) demandait, en outre, à être indemnisée de ses frais et honoraires d'avocat, s'élevant au montant de 3.510 euros, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ce serait avec obstination et mauvaise foi que les consorts PERSONNE4.) refuseraient de payer la commission d'agence lui redue.

En raison de ce refus obstiné et injustifié, SOCIETE1.) aurait été contrainte d'agir en justice et de recourir aux services d'un avocat pour faire valoir ses droits.

Elle aurait partant subi un préjudice matériel en relation causale directe avec le comportement fautif des consorts PERSONNE4.), de sorte que cette demande serait à déclarer fondée.

Les conjoints PERSONNE4.) concluaient au rejet de l'ensemble des prétentions formulées par SOCIETE1.) et à la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée à leur encontre entre les mains de Maître Joëlle BADEN.

Selon les défendeurs, l'agence immobilière SOCIETE1.) aurait fait signer aux acquéreurs PERSONNE7.), en date du 20 décembre 2019, une offre d'achat portant sur leur bien immobilier en y faisant figurer, en violation des dispositions contenues dans le « *mandat de vente exclusif* » signé en date du 7 décembre 2019, une clause fixant à tort la commission d'agence à 3 %, au lieu de 1,5 %, du prix de vente.

Les conjoints PERSONNE4.) auraient contresigné cette offre d'achat uniquement pour marquer leur accord avec le prix proposé par les acquéreurs.

En date du 7 janvier 2020, PERSONNE1.) aurait demandé à SOCIETE1.) de rectifier le taux de commission tel que stipulé dans l'offre d'achat, en soulignant que le taux initial aurait été de 1,5 %, qu'un taux de 2 % aurait certes été évoqué en raison du « *bon travail* » réalisé par SOCIETE1.), mais qu'un taux de 3 % n'aurait jamais été convenu.

En dépit de ces circonstances, SOCIETE1.) aurait tout de même émis un projet de compromis de vente mentionnant un taux de commission de 3 % et contenant encore d'autres erreurs.

À défaut pour SOCIETE1.) d'avoir procédé aux corrections demandées par les vendeurs et comme le projet de compromis de vente conçu par celle-ci n'aurait pas pu être signé tel quel, les conjoints PERSONNE4.) auraient procédé eux-mêmes aux modifications nécessaires.

Cette nouvelle version du compromis de vente aurait été signée par les acquéreurs et les vendeurs en date du 6 février 2020.

Les conjoints PERSONNE4.) ne contestaient pas la signature d'un mandat de vente exclusif avec SOCIETE1.), mais reprochaient à cette dernière de ne pas avoir respecté les termes de son mandat et de ne pas avoir effectué les diligences nécessaires dans le cadre de son exécution.

Si SOCIETE1.) aurait trouvé des acquéreurs « *en un temps record* », ce serait parce que leur bien immobilier, offert en vente, aurait, en réalité, été grossièrement sous-évalué et proposé sur le marché à « *un prix bradé* », raison pour laquelle les acquéreurs PERSONNE7.) auraient d'ailleurs offert un prix

supérieur de plusieurs dizaines de milliers d'euros au prix estimé par l'agence immobilière et repris dans le mandat de vente exclusif.

De plus, le fait que PERSONNE1.) aurait mentionné le « *bon travail* » de SOCIETE1.) dans le cadre du courrier électronique du 7 janvier 2020, ne porterait pas à conséquence, puisqu'à cette date, il n'aurait pas encore eu conscience de la sous-estimation imputable à SOCIETE1.).

Pour le cas où le tribunal retiendrait que l'offre d'achat a permis de porter le taux de commission redue à SOCIETE1.) à 3 %, les consorts PERSONNE4.) demandaient que ladite offre soit déclarée nulle sur base des articles 1109, 1110 et 1117 du Code civil pour vice du consentement dans leur chef.

De plus, en vertu de l'article L. 213-6 du Code de la consommation, le consentement exprès des consorts PERSONNE4.) à une augmentation du taux de commission de 1,5 % à 3 % aurait dû être recueilli par l'agence immobilière SOCIETE1.), ce qui n'aurait pas eu lieu en l'espèce, de sorte que celle-ci ne pourrait prétendre à un « *paiement supplémentaire à sa rémunération* » au sens du prédit article, par rapport à ce qui avait été retenu dans le mandat de vente exclusif du 7 décembre 2019.

Invoquant ensuite l'article 1131 du Code civil, les consorts PERSONNE4.) soutenaient que l'obligation de payer un taux de commission de 3 % serait dépourvue de cause, en raison de l'absence de toute contrepartie à cette obligation.

Par ailleurs, en matière de contrat d'entreprise, la rémunération en tant qu'élément essentiel du contrat, devrait être fixée dès sa conclusion.

SOCIETE1.) ne pourrait pas se prévaloir de l'offre d'achat, signée après le commencement d'exécution du contrat la liant aux consorts PERSONNE4.), pour essayer de justifier la rémunération litigieuse.

A titre reconventionnel, les consorts PERSONNE4.) demandaient l'indemnisation des préjudices subis en raison de la mauvaise exécution de son mandat par SOCIETE1.) ainsi que de la perte d'une chance d'obtenir le paiement d'un prix correspondant à la valeur réelle de leur bien immobilier, préjudices qu'ils évaluaient à la somme totale de 269.600 (29.250 + 240.350) euros.

À l'appui de leur demande tendant à l'obtention du montant de 240.350 euros, les consorts PERSONNE4.) faisaient valoir qu'ils auraient pu prétendre à un

prix de 10.350 euros par m², mais qu'ils n'auraient finalement obtenu qu'un prix de 8.478 euros par m², ce qui ferait une différence de 2.090 euros (sic). Le manque à gagner par eux subi s'élèverait donc à 240.350 euros (2.090 x 115 m²), montant auquel l'agence immobilière SOCIETE1.) devrait être condamnée avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, sinon du jour de la signification du jugement à intervenir.

Dans les motifs de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 3 février 2020, les consorts PERSONNE4.) sollicitaient encore l'octroi d'une indemnité de 5.000 euros pour procédure abusive et vexatoire, sur le fondement des articles 6-1, respectivement 1382 et 1383 du Code civil, en réclamant cependant, dans le dispositif des prédites conclusions, le montant de 15.000 euros.

Ils réclamaient finalement une indemnité de procédure de 10.000 euros, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile

Par jugement rendu le 21 avril 2022, le tribunal a déclaré la demande principale recevable et fondée.

Il a condamné les consorts PERSONNE4.) à payer à SOCIETE1.) le montant réclamé de 34.222,50 euros, outre les intérêts légaux à compter du 26 février 2020, avec majoration du taux d'intérêt de trois points, à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

Le tribunal a par ailleurs validé la saisie -arrêt pratiquée entre les mains de la notaire Joëlle BADEN et condamné les défendeurs au remboursement des frais d'avocat de SOCIETE1.), soit le montant de 3.510 euros ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Il a débouté les consorts PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle.

Le tribunal a qualifié le contrat litigieux de contrat d'entreprise, avant de retenir que SOCIETE1.) s'était acquitté de sa mission contractuelle et que l'intervention déterminante de SOCIETE1.) dans la vente du bien immobilier des consorts PERSONNE4.) était établie.

Le tribunal a ensuite considéré que le document daté du 20 décembre 2019, intitulé « offre d'achat », était, en réalité, à qualifier de compromis de vente, s'agissant d'un contrat synallagmatique, aux termes duquel les parties s'accordaient sur la chose et sur le prix et s'étaient réciproquement engagées

à conclure la vente. Ce compromis serait constitutif d'une vente parfaite avec effet au 20 décembre 2019, en application de l'article 1583 du Code civil.

Le principe du droit à rémunération de SOCIETE1.) serait partant établi.

Il a ensuite considéré que la clause relative au taux de commission de 3 %, actée dans le document contractuel du 20 décembre 2019, était à qualifier de stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil, les vendeurs ayant « *promis aux acquéreurs* » de payer une commission de 3% à SOCIETE1.) et que ladite stipulation avait été acceptée expressément par SOCIETE1.), suivant message électronique du 8 janvier 2020.

Eu égard à cette acceptation expresse, une violation de l'article L. 213-6 du Code de la consommation serait exclue.

Cet engagement des vendeurs serait causé, puisque SOCIETE1.) aurait « *parfaitement rempli* » sa mission.

Il serait, d'autre part exempt, du vice de consentement allégué par les appelants, puisqu'à supposer que ceux-ci aient versé dans l'erreur, celle-ci serait à qualifier d'inexcusable dans la mesure où une simple lecture plus ou moins attentive du document contractuel intitulé « *offre d'achat* » leur aurait permis de la déceler, sans autre diligence.

Concernant la demande reconventionnelle, il a retenu que SOCIETE1.) avait entièrement rempli sa mission et qu'aucun élément du dossier ne permettait de retenir que l'évaluation faite par SOCIETE1.) n'était pas conforme aux prix du marché dans le secteur déterminé, de sorte qu'aucun manquement à l'obligation de renseignement et de conseil ne pouvait être mis en évidence dans le chef de l'intermédiaire.

Le tribunal a déclaré non fondée la demande en indemnisation du manque à gagner et de la perte d'une chance, au motif que les consorts PERSONNE4.) n'auraient pas établi la surface exacte de leur appartement ni la possibilité de vendre le bien au prix invoqué au soutien de leur demande reconventionnelle.

Par exploit du 15 juin 2022, les consorts PERSONNE4.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement qui leur avait été signifié le 6 mai 2022.

Les appelants réitèrent la version des faits présentée en première instance.

Ils considèrent que le « *mandat de vente exclusif* » du 7 décembre 2019 a fixé, de manière définitive, les obligations des parties au litige, que ce document contractuel n'a pas été révoqué du consentement mutuel de ces mêmes parties et qu'il doit partant recevoir application, y compris en ce qui concerne le taux de commission de 1,5 %.

SOCIETE1.) n'aurait pas exécuté ses obligations contractuelles telles que définies dans le contrat du 7 décembre 2019, de sorte que celle-ci n'aurait droit à aucune rémunération.

L'intimée n'aurait pas accompli les actes utiles à la finalisation de la vente ; elle se serait notamment abstenue de dresser le compromis de vente nécessaire à la préparation de l'acte authentique et à la finalisation de la vente, afin de faire pression sur les appelants et les amener à accepter un taux de commission de 3 %.

L'acte intitulé « *offre d'achat* » serait à considérer comme nul.

En effet, celui-ci serait vicié par l'erreur excusable des appelants et par les manœuvres dolosives de l'intimée.

A supposer que cet acte ne soit pas déclaré nul, la Cour devrait décider que les conditions de la stipulation pour autrui ne sont pas remplies dans le cas présent, les acheteurs n'ayant, à aucun moment, demandé que la commission soit portée à 3 %.

Les demandes adverses en paiement et en validation de la saisie-arrêt litigieuse devraient en conséquence être rejetées.

La partie adverse aurait en outre violé son obligation de renseignement en sous-évaluant l'appartement des appelants.

Les conséquences préjudiciables qui en seraient résulté pour les appelants seraient, d'une part, un « *manque à gagner en raison des manquements de SOCIETE1.) dans l'exécution de sa mission* », évalué à 29.250 euros et, d'autre part, une « *perte d'une chance de vendre leur appartement à sa valeur réelle* », évaluée à 232.491,60 euros.

Selon les consorts PERSONNE4.), le bien immobilier en cause pourrait être décrit comme « *appartement neuf en bon état d'une superficie de 115 m²* », possédant « *un standing important* », situé dans le quartier ADRESSE5.).

Il aurait été vendu à 975.000 euros, soit à 8.478 euros par m², ce qui serait largement inférieur au prix qui aurait pu être obtenu, au vu des pièces versées aux débats.

Les appelants présentent une offre de preuve par le témoignage des acquéreurs PERSONNE7.) visant à établir, premièrement, que le taux de 3 % se trouvait déjà inscrit sur le document daté du 20 décembre 2019, avant d'être présenté aux acquéreurs et, deuxièmement, le défaut d'accomplissement par SOCIETE1.) des actes utiles à la vente.

Par réformation de la décision déferée, les consorts PERSONNE4.) estiment avoir droit à une indemnité de procédure de 10.000 euros et à des dommages intérêts de 15.000 euros pour procédure abusive et vexatoire, pour la première instance.

Ils réclament en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

SOCIETE1.) conclut au rejet de l'appel.

En ce qui concerne la décision des juges du premier degré de déclarer fondée la demande en indemnisation des frais d'avocat de SOCIETE1.) à hauteur de 3.510 euros, SOCIETE1.) interjette appel incident et demande à la Cour de lui allouer le montant de 9.229,35 euros, par réformation de la décision attaquée.

Elle fait valoir que le montant de la condamnation entreprise correspond à « *une première note de provision alors que la facture finale n'était pas encore connue* » et que le montant de la note d'honoraires finale, couvrant les prestations fournies en première instance, s'élève à la somme de 10.242,03 euros, dont 1.012,68 euros de frais de signification (à déduire).

Pour le surplus, SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement entrepris.

SOCIETE1.) réclame en outre la condamnation des appelants à lui payer le montant 3.000 euros, à titre de remboursement des frais d'avocat exposés en instance d'appel, et le montant de 2.000 euros, à titre d'indemnité de procédure.

L'accord entre les parties au litige et les acquéreurs tel qu'acté dans le contrat du 20 décembre 2019 serait complet, ferme et définitif.

Celui-ci vaudrait vente au jour de la signature du contrat, soit le 20 décembre 2019, dès l'obtention par les acquéreurs de l'accord de la SOCIETE2.) pour l'octroi d'un prêt, conformément à la clause suspensive.

L'intimée souligne que les trois parties venderesses ont signé ce document.

La hausse du taux de commission de 1,5 à 3 % s'expliquerait par la volonté des vendeurs de rémunérer de façon appropriée l'intervention diligente et compétente de SOCIETE1.), ainsi que cela résulterait du courriel adressé le 7 janvier 2020 à SOCIETE1.) par PERSONNE1.).

Le taux de commission de 3 % du prix de vente convenu en l'espèce, correspondrait d'ailleurs au taux de rémunération tout à fait habituel des agences immobilières.

Selon l'intimée, la vente en cause n'aurait pas été conclue sans son travail d'intermédiaire.

La clause contenue dans « *l'offre d'achat* » du 20 décembre 2019, stipulant une commission de 3 % au profit de SOCIETE1.), s'analyserait en une stipulation pour autrui, laquelle aurait été expressément acceptée par son bénéficiaire, SOCIETE1.), suivant courriel du 8 janvier 2020, ainsi que la juridiction de première instance l'aurait retenu à juste titre.

Selon l'intimée, les consorts PERSONNE4.) auraient accepté « *l'offre d'achat* » du 20 décembre 2019 dans toute sa teneur, y compris la clause relative à la commission reduite à l'agence, en y apposant leurs signatures respectives.

Tout vice de consentement dans le chef des parties adverses serait formellement contesté.

A supposer que les vendeurs aient commis une erreur, *quod non*, celle-ci serait assurément inexcusable.

En ce qui concerne le compromis de vente signé le 6 février 2020, SOCIETE1.) soutient qu'après avoir transmis aux consorts PERSONNE4.) un projet de compromis de vente avec la commission d'agence fixée à « *3 % du prix de vente + TVA* », telle que stipulée dans l'offre d'achat du 20 décembre 2019, ceux-ci se seraient permis de modifier unilatéralement le taux de la commission, en le réduisant à 1,5 %, avant de le soumettre aux acquéreurs PERSONNE7.) aux fins de signature, et cela à l'insu de SOCIETE1.).

Le compromis de vente modifié et signé le 6 février 2020 entre les acquéreurs et les vendeurs en date du 6 février 2020, serait partant inopposable à SOCIETE1.) qui n'aurait d'ailleurs pris connaissance de ce même acte que le 11 août 2020, date à laquelle il aurait été versé aux débats par le mandataire des appelants.

SOCIETE1.) aurait rempli la mission qui lui incombait en vertu du contrat conclu avec les vendeurs et son droit à rémunération serait partant établi.

La résiliation unilatérale du mandat exclusif de vente, notifiée par les consorts PERSONNE4.) en date du 18 janvier 2020, serait sans effet, puisque celle-ci serait intervenue à un moment où la vente en cause était devenue ferme et définitive, et partant après exécution de ses obligations par SOCIETE1.).

En tout état de cause, SOCIETE1.) conteste qu'elle aurait fait preuve d'une « *grande inefficacité* » ; il serait établi qu'elle aurait accompli sa mission contractuelle et qu'elle aurait été félicitée pour son travail, ainsi que cela ressortirait du courriel susmentionné daté du 7 janvier 2020.

Après avoir fait état du « *bon travail* » effectué par SOCIETE1.), les consorts PERSONNE4.) seraient malvenus d'alléguer le contraire.

L'intimée conteste formellement le bien-fondé du reproche qualifié de « *malhonnête* », selon lequel SOCIETE1.) aurait grossièrement sous-estimé le bien mis en vente.

SOCIETE1.) soutient que les consorts PERSONNE4.) auraient, lors des premiers contacts, fait état de deux estimations émanant de professionnels, selon lesquelles leur appartement pourrait être vendu au prix de 800.000 euros.

Face à l'estimation de l'intimée, selon laquelle l'appartement des appelants pourrait être vendu pour 950.000 euros, ces derniers auraient protesté et rejeté cette estimation comme excessive, avant de se résoudre à mettre leur appartement en vente pour 915.000 euros.

A la suite des visites de l'appartement par plusieurs intéressés, SOCIETE1.) aurait « *déclenché un processus de surenchère* » entre les différents intéressés qui aurait permis d'aboutir finalement au prix de vente de 975.000 euros.

SOCIETE1.) conclut au rejet de l'offre de preuve adverse pour défaut de pertinence.

Appréciation de la Cour

- Quant à la demande principale de SOCIETE1.)

C'est à bon droit que la juridiction du premier degré a considéré, pour des motifs exhaustifs que la Cour fait siens, que le document contractuel qualifié par les parties de « *mandat de vente exclusif* » (cf. pièce n° 2 de la farde I de l'intimée) constitue en réalité un contrat de louage d'ouvrage ou contrat d'entreprise, eu égard à la nature des prestations mises à charge de l'agence immobilière SOCIETE1.) et du fait que les consorts PERSONNE4.) n'ont pas conféré à l'intimée le pouvoir de les représenter dans l'accomplissement des actes juridiques à conclure relativement au bien mis en vente (cf. B. Kohl, *Le contrat d'entreprise*, Bruylant, n^{os} 8, 44 et 45 ; G. Ravarani, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, Pasicrisie, 3^e éd., n° 534).

Il est acquis en cause et il ressort par ailleurs des éléments du dossier que SOCIETE1.) a procédé à des publications relatives à la mise en vente ; qu'elle a effectué des visites de l'appartement dont il s'agit avec plusieurs personnes intéressées ; qu'elle a mené des pourparlers en vue de la vente et que l'intimée a rédigé le projet de l'offre d'achat et finalement le projet du compromis de vente que les appelants ont repris et signé, après avoir procédé à quelques modifications.

Dans ces circonstances, il convient de retenir, à l'instar des juges de première instance, que l'intimée s'est acquittée de l'entièreté de sa mission.

Le mandat de vente exclusif conféré par les consorts PERSONNE4.) à l'agence immobilière SOCIETE1.) (cf. pièce n° 2 de la farde I de l'intimée) en date du 7 décembre 2019, fixe à 915.0000 euros le montant du prix auquel le bien en cause est mis en vente (page 2) et le taux de la commission revenant à SOCIETE1.) à « 1,5 % du prix de vente + TVA » (page 3).

Cependant, dans un document intitulé « *Offre d'achat par l'intermédiaire de l'agence SOCIETE1.) Srl* », il est indiqué, à la première page, que l'offre d'achat est faite pour un bien identifié avec une précision suffisante, au prix de 975.000 euros et que « *l'agence SOCIETE1.) (...) a droit à une commission de 3 % + TVA du prix de vente, payable par les vendeurs à la signature de l'acte notarié* » (cf. pièce n° 3 de la farde I de l'intimée).

Ce document qui est daté du 20 décembre 2019, a été signé par les trois parties appelantes, à la suite de la mention manuscrite « *Bon pour vente* » ainsi que par les époux PERSONNE7.).

Il est encore relevé que ce document contractuel ne comporte que deux pages et qu'à la page 2 figure une clause pénale stipulant qu'en cas de « *résolution de l'offre* » en dehors de l'hypothèse visée dans la clause suspensive libellée plus haut, « *la partie qui entend résilier l'offre devra verser des dommages-intérêts à l'intermédiaire SOCIETE1.) de 3 % + TVA du prix de vente* ».

Or, le fait est que ce taux de 3 %, repris dans la clause pénale, correspond très exactement au taux de la commission stipulée à la page précédente au profit de l'agence immobilière SOCIETE1.).

Ce document contractuel, signé par les trois vendeurs, retient donc incontestablement un taux de commission de 3 %, et non pas un taux inférieur.

Ce taux de 3 % correspond au taux de commission habituel des agences immobilières en matière de ventes.

Les parties appelantes n'établissent et ne font pas même valoir un fait précis qui, à le supposer établi, serait constitutif d'un dol ou d'une erreur viciant la validité du contrat conclu le 20 décembre 2019, au sens des articles 1109 et s. du Code civil.

Il convient par ailleurs de considérer qu'un document contractuel d'une telle importance, portant sur un montant de près d'un million d'euros, requiert une attention particulière de la part de celui qui s'engage ; qu'en l'occurrence ce document est assez bref, ne comportant que deux pages, au demeurant parfaitement lisibles ; qu'il était en possession des vendeurs pendant plusieurs heures avant la signature ; que ces derniers auraient d'ailleurs pu le signer bien plus tard, et que les trois parties appelantes y ont finalement apposé leurs signatures respectives, après avoir eu largement le temps de le lire minutieusement et d'en mesurer la portée.

D'autre part, la Cour constate que le montant de la commission avait, au préalable, fait l'objet de certains échanges entre l'agence immobilière SOCIETE1.) et les vendeurs et que ces derniers s'étaient montrés disposés à augmenter le taux de rémunération de l'agence.

Dans un courriel adressé en date du 7 janvier 2020 par PERSONNE1.) à SOCIETE1.) (cf. pièce n° 4 de la même farde), l'auteur du message exprime sa gratitude à l'intimée (« *Un grand merci !* ») et reconnaît que les vendeurs étaient disposés à augmenter le taux de la commission revenant à l'intimée

(initialement fixée à « 1,5 % du prix de vente + TVA ») en considération de la qualité de services de celle-ci (« pour votre bon travail »).

Ces circonstances auraient dû rendre les vendeurs particulièrement attentifs au libellé de la clause relative à la rétribution de l'agence immobilière.

Dans ces conditions, il y a lieu d'approuver la juridiction du premier degré d'avoir considéré, pour des motifs exhaustifs que la Cour fait siens, que les consorts PERSONNE4.) ont valablement pris l'engagement de verser à SOCIETE1.) une commission de « 3 % + TVA du prix de vente » dans le cadre du contrat daté du 20 décembre 2019, lequel contrat réalise la vente parfaite de l'appartement en cause aux époux PERSONNE7.), en application de l'article 1583 du Code civil, étant précisé que ladite vente s'est réalisée avec effet au 20 décembre 2019, à la suite de l'octroi du crédit bancaire suivant courrier du 13 janvier 2020 (cf. pièce n° 5 de la farde I de l'intimée).

La stipulation pour autrui constitue une dérogation au principe de l'effet relatif des contrats, proclamé à l'article 1165 du Code civil, aux termes duquel « *les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers et elles ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121* », et à l'article 1119 du même Code, aux termes duquel « *on ne peut en général s'engager ni stipuler en son propre nom que pour soi-même* ».

L'article 1121 du Code civil institue deux hypothèses limitées, dans lesquelles la stipulation pour autrui est permise.

Cependant, la jurisprudence est allée bien au-delà du cadre fixé par le Code civil, en ouvrant un vaste champ à la stipulation pour autrui. Les deux cas évoqués par l'article 1121 ont pour point commun l'intérêt personnel du stipulant dans l'exécution de la stipulation. C'est en se fondant sur la notion d'intérêt personnel que la jurisprudence a procédé à l'extension du champ de la stipulation pour autrui. Mais, de nos jours, la condition de l'intérêt personnel du stipulant est discutée et ne présente plus qu'une faible importance. Il est en effet, désormais, généralement admis qu'il suffit que le stipulant ait un intérêt quelconque, même un simple intérêt moral dans l'opération, pour fonder sa validité (cf. Ph. Malaurie et L. Aynès, *Les obligations*, Defrénois, 5^e éd., n°809 ; A. Weill et F. Terré, *Les obligations*, Dalloz, coll. Précis, 4^e éd., n° 531 ; J. Carbonnier, *Droit civil*, tome IV, P.U.F., coll. Thémis, 12^e éd., n° 57 ; Ph. Malinvaud et J.-B. Seube, *Droit des obligations*, LexisNexis, 17^e éd., n° 511).

Il est d'ailleurs permis de considérer que le stipulant a nécessairement intérêt à l'exécution de la prestation en cause, à moins d'être dépourvu de lucidité.

La justification profonde du principe de la relativité des conventions réside dans la nécessité de garantir la liberté individuelle, en faisant en sorte que nul ne puisse être engagé en vertu d'un contrat, auquel il n'est ni partie ni représenté. Mais on ne voit aucun danger pour cette liberté, dans le fait de conférer un droit à un tiers à la suite d'un contrat passé par d'autres, alors surtout que ce droit n'est pas imposé au bénéficiaire, la loi elle-même prévoyant qu'il peut y renoncer (cf. B. Starck, H. Roland et L. Boyer, Les obligations, tome II, Litec, 2^e éd., n° 1249-1250).

En conséquence, il importe peu que les termes de ladite stipulation aient été proposés par un tiers au contrat, en l'occurrence SOCIETE1.), et qu'en particulier le taux de 3 % n'ait pas été inscrit par les acquéreurs, dès lors que le libellé de la stipulation en cause a été repris à leur compte par les époux PERSONNE7.) dans l'offre qu'ils ont présentée aux consorts PERSONNE4.).

En vertu du contrat conclu entre le stipulant et le promettant, le bénéficiaire, dispose d'un droit direct contre le promettant, qui lui est acquis dès le jour où la stipulation a été faite, et indépendamment de toute acceptation (cf. Cass. fr. 1^{re} civ., 19.12.2000, 98-14.105, Bull. civ. 2000, I, n° 333 ; Cour d'appel, 23.12.2014, Pas. 37,361).

Quant au stipulant, il ne peut révoquer la stipulation que tant que celle-ci n'a pas été acceptée par le tiers bénéficiaire.

En effet, aux termes de l'article 1121, deuxième phrase du Code civil : « *Celui qui a fait cette stipulation ne peut plus la révoquer, si le tiers a déclaré vouloir en profiter* ».

En l'espèce, SOCIETE1.) a manifesté son acceptation de la stipulation réalisée en sa faveur, suivant courriel daté du 8 janvier 2020.

C'est dès lors à juste titre que la juridiction du premier degré a retenu que les vendeurs s'étaient engagés, dans l'offre d'achat du 20 décembre 2019, à verser une commission de 3 % du prix de vente à l'agence immobilière SOCIETE1.), dans le cadre d'une stipulation pour autrui qui avait été acceptée par cette dernière, et que cet engagement envers SOCIETE1.) n'avait pas pu être révoqué après son acceptation survenue le 8 janvier 2020.

Il s'ensuit que la réduction du taux de la commission à 1,5 % dans le compromis de vente signé le 6 février 2020 entre les appelants et les époux PERSONNE7.) (cf. pièce n° 5 de la farde I des appelants) est inopérante à cet égard, contrairement à ce que soutiennent les appelants.

En conséquence, c'est à juste titre que la juridiction du premier degré a validé la saisie-arrêt pratiquée par SOCIETE1.), après avoir constaté que celle-ci disposait à l'encontre des consorts PERSONNE4.) d'une créance, certaine, liquide et exigible, à hauteur du montant réclamé, au jour du jugement.

- Quant aux demandes reconventionnelles des consorts PERSONNE4.)

Aux termes de l'article 1135 du Code civil, « *les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature* ».

Il est généralement admis que l'agent immobilier est tenu, en vertu de la disposition précitée, d'une obligation de renseignement et de conseil envers son client, laquelle porte, entre autres, sur la valeur du bien mis en vente.

Cependant, dans l'appréciation de celle-ci, le juge doit tenir compte de ce que l'évaluation d'un bien immobilier n'est pas une science exacte qui permettrait à un professionnel de fixer, avec précision et de manière certaine, le prix maximal auquel un éventuel intéressé consentirait à acheter le bien mis en vente dans un délai déterminé.

Les facteurs à prendre en compte dans l'évaluation d'un bien immobilier sont multiples et en partie largement subjectifs, de telle sorte qu'il n'est pas permis de fixer le prix avec certitude sur base de transactions passées qui, sous certains aspects, peuvent être considérées comme comparables, outre que le marché de l'immobilier est exposé à des aléas divers.

Aussi cette obligation de renseignement et de conseil est-elle limitée en ce sens que l'agent immobilier est tenu de donner à son client une information loyale sur la valeur du bien mis en vente, lorsqu'il apparaît que le prix demandé est manifestement sous-évalué, sans raison (cf. Cass. 1^{re} civ., 30.10.1985, n° 84-12.326, Bull. civ. 1985, I, n° 277 ; Jursiclasseur, Civil, art. 1991 à 2002, fasc. 40, 2024, n° 16 ; G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie, 3^e éd., n° 534).

Autrement dit, la mise en cause de la responsabilité de l'agent immobilier au regard de l'obligation susmentionnée, suppose non seulement un écart, mais

un écart manifeste, d'une importance significative, entre le prix qui aurait pu être obtenu et le prix auquel l'agent immobilier a mis le bien en vente ainsi que l'absence de raison particulière à cette circonstance (par exemple, une raison personnelle ou familiale invoquée par le client et qui rendrait nécessaire ou opportune la conclusion de la vente dans un délai particulièrement rapproché).

Cette obligation de renseignement et de conseil doit, d'autre part, être appréciée conjointement avec l'obligation de s'informer incombant au client de l'agent, lequel ne doit pas se cantonner dans un rôle passif (G. Ravarani, *op. cit.*, n° 514 ; P. Jourdain, Le devoir de « *se* » renseigner, Recueil Dalloz, 1983, Chroniques, p. 139).

En l'espèce, les éléments du dossier ne permettent pas de conclure à l'existence d'un écart manifeste entre le prix qui aurait pu être obtenu par les appelants et le prix auquel l'intimée a publié la mise en vente de l'appartement dont il s'agit.

Les appelants se prévalent d'un tableau (cf. pièce n° 12 de la farde I des appelants) reprenant des données fournies par le Ministère du Logement-Office de l'Habitat, duquel ressort le prix moyen par m² résultant des offres de vente d'appartements, en 2019, à ADRESSE6.).

Ces données ne peuvent servir de références uniques et absolues, dans la mesure où les prix renseignés par les offres dont il s'agit ne sont pas nécessairement les prix auxquels les appartements concernés ont finalement été vendus et où le prix d'un appartement n'est pas uniquement fonction du quartier dans lequel il est situé, mais dépend de nombreux autres facteurs.

D'autre part, force est de constater que le prix moyen de 8.506 euros par m² dans le quartier ADRESSE5.), mis en exergue par les appelants, donne un prix de vente de 829.420, 06 euros, sur base d'une superficie de 97,51 m² renseignée par l'extrait cadastral émis le 6 décembre 2019 (cf. pièce n° 11 de la farde I par l'intimée) et un prix de 946.122,38 euros, sur base d'une surface de 111,23 m² renseignée par l'extrait cadastral émis le 14 août 2020 (cf. pièce n° 14 de la farde I des appelants).

Or, ces deux valeurs sont inférieures au montant renseigné par l'offre d'achat du 20 décembre 2019 et la deuxième valeur ne dépasse que d'environ 35.000 euros, soit moins de 4 %, le prix renseigné par le mandat de vente exclusif du 7 décembre 2019.

La seule circonstance, dont se prévalent dans ce contexte les appelants, que de nombreuses visites ont eu lieu dans les jours ayant suivi la publication de l'offre ne constitue aucunement la preuve d'une sous-évaluation manifeste du bien en cause.

Les appelants restent dès lors en défaut d'établir que l'intimée aurait violé son obligation de renseignement et de conseil en raison d'une sous-évaluation du bien mis en vente.

En conséquence, la décision *a quo* de rejeter comme infondées les demandes reconventionnelles en indemnisation des consorts PERSONNE4.) tendant, d'une part, à la réparation d'un « *manque à gagner* » et, d'autre part, à la réparation de la « *perte d'une chance* » est à confirmer.

- Quant aux demandes accessoires

Le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, est un droit fondamental, dont l'exercice n'est susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil que dans le cas d'un abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une faute lourde équipollente au dol ou, à tout le moins, une légèreté blâmable.

En l'absence d'une telle faute dans le chef de l'une des parties au litige, il convient de rejeter comme infondées leurs demandes respectives en indemnisation de frais et honoraires d'avocat, tant pour la première instance, que pour l'instance d'appel.

Il s'ensuit que l'appel principal est partiellement fondé, en ce qu'il y a lieu de rejeter la demande en indemnisation des frais d'avocat de SOCIETE1.) pour la première instance, par réformation du jugement entrepris.

Comme les appelants succombent à l'instance et devront supporter la charge des dépens, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure doit être rejetée, tant pour la première instance, par confirmation de la décision déferée, que pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue et à la nature du litige, il y a lieu de confirmer la décision attaquée d'allouer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et d'allouer à celle-ci une autre indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière de droit civil, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident infondé et en déboute,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en indemnisation de ses frais d'avocat pour la première instance,

décharge PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de la condamnation au paiement de la somme de 3.510 euros prononcée de ce chef,

confirme, pour le surplus, le jugement entrepris,

dit recevable, mais non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL en indemnisation de ses frais d'avocat pour l'instance d'appel,

déboute les parties au litige de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.