

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 25/26 IV-COM

Audience publique du vingt-quatre février deux mille vingt-six

Numéro CAL-2025-00026 du rôle

Composition:

Martine WILMES, président de chambre;
Michèle HORNICK, premier conseiller;
Carole BESCH, conseiller;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Georges Weber de Diekirch du 18 décembre 2024,

comparant par Maître Georges Wirtz, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

intimée aux fins du prédit acte Weber,

comparant par la société à responsabilité limitée Vertumnus, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 238519, représente aux fins de la présente procédure par Maître Max Muller, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL

Les faits

Suivant contrat intitulé « mandat de recherche » du 18 novembre 2019 (ci-après le Contrat), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la société SOCIETE2.)) a été chargée par la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE3.)) de la recherche de certains types de biens immobiliers aux fins d'achat par la société SOCIETE3.).

Le 18 décembre 2019, un compromis de vente fut conclu entre la société SOCIETE3.) et les consorts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les Vendeurs), en présence de PERSONNE3.), agissant pour le compte de la société SOCIETE2.) portant sur la vente d'un immeuble sis à ADRESSE3.) pour le prix de 1.452.650 euros (ci-après le Compromis de Vente).

Le même jour, la société SOCIETE2.) a adressé à la société SOCIETE3.) sur base du Contrat la facture n°VC181219-1 portant sur le montant de 50.895 euros, qui a été contresignée par la société SOCIETE3.).

Par courrier du 17 février 2020, la société SOCIETE3.) a informé la société SOCIETE2.) et les Vendeurs que le Compromis de Vente est à considérer comme nul et non avenue.

Le 26 mai 2020, la société SOCIETE2.) a adressé une mise en demeure à la société SOCIETE3.) pour avoir paiement du montant de 50.895 euros au titre de la Facture impayée et du montant de 52.650 euros au titre de commission d'agence telle que prévue à l'article 4 du Compromis de Vente.

Par un arrêt du 19 octobre 2023 dans un litige opposant la société SOCIETE3.) aux Vendeurs et à la société SOCIETE2.), la Cour d'appel a retenu que le Compromis de vente est à considérer comme résolu et que la résolution est imputable à la société SOCIETE3.), faute par celle-ci de ne pas avoir présenté d'accord ou de refus bancaire endéans le délai convenu. La société SOCIETE3.) a été condamnée à payer aux Vendeurs la somme de 145.265 euros au titre de la clause pénale prévue au Compromis.

Par jugement du 24 octobre 2024, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a condamné la

société SOCIETE3.) à payer à la société SOCIETE2.) la somme de 103.545 euros, avec les intérêts tels que prévus au chapitre 1^{er} de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard (ci-après la Loi de 2004) à compter du 18 janvier 2020, jusqu'à solde sur le montant de 50.895 euros et le montant de 3.000 euros au titre d'une indemnité de procédure. La société SOCIETE3.) a également été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Suivant exploit d'huissier de justice du 18 décembre 2024, la société SOCIETE3.) a régulièrement interjeté appel contre ce jugement, qui lui a été signifié le 12 novembre 2024.

La société SOCIETE3.) demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire non fondées les demandes de la société SOCIETE2.). Elle réclame en outre la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros pour chacune des instances.

La société SOCIETE2.) conclut au débouté de l'appel et à l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation

La société SOCIETE3.) critique en premier lieu le jugement en ce qu'elle a été condamnée sur base de l'article 2 du Contrat à payer à la société SOCIETE2.) le montant de 50.895 euros.

A titre principal, elle estime que le libellé de l'article 2 n'est pas clair et contient des conditions contradictoires concernant son existence et son exigibilité. Elle estime qu'en application de l'article 1162 du code civil, le Contrat doit s'interpréter contre la partie qui l'a rédigée, soit contre la société SOCIETE2.), et que partant faute d'un « prix de vente final accepté et reçu par le Vendeur », respectivement d'un acte notarié signé entre parties à la vente, la commission réclamée par la société SOCIETE2.) n'est pas exigible.

Elle conteste en outre que sa signature sur la Facture puisse être considérée comme une acceptation de sa part, celle-ci valant tout au plus comme simple accusé de réception de la Facture. De même, elle considère que la partie intimée ne saurait lui reprocher de ne pas avoir émis des contestations après la réception de la lettre de mise en demeure, étant donné que celle-ci a été suivie, le jour après son envoi, de l'assignation en justice.

A titre subsidiaire, elle réitère son moyen relatif à la renonciation d'SOCIETE2.) à la rémunération, tel que développé en première instance.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation du jugement. Elle considère que les termes du Contrat sont clairs et prévoient que la commission est due dès la signature du Compromis de vente. Elle ajoute que par la contresignature de la facture, sans réserve, la société SOCIETE3.) a irrévocablement accepté la facture et ne saurait se

défaire *ex post* de son obligation de paiement. Elle ajoute que la société SOCIETE3.) n'a pas non plus contesté la créance d'SOCIETE2.) à la suite de la réception de la mise en demeure.

L'article 2 du Contrat prévoit ce qui suit :

« Le Mandant (l'Acheteur) est d'accord de payer directement à l'Agence SOCIETE4.) « ADRESSE3.) » agissant pour le compte du Mandataire, Monsieur PERSONNE4.), une commission de 3% (hors taxe) du prix de vente final accepté et reçu par le Vendeur, lors de la finalisation de la transaction entre l'Acheteur et le Vendeur.

Elle ne deviendra exigible qu'après la vente effectivement conclue. Elle naît de plein droit dès la signature du compromis de vente, respectivement dès résolution et/ou levée de toute condition suspensive prévue dans le compromis de vente ou de l'offre d'achat acceptée par le Vendeur. Elle est exigible de plein droit dès signature de l'acte notarié. »

Cette clause n'est en effet pas claire en ce sens qu'elle prévoit d'une part que la commission naît dès la signature du compromis et d'autre part qu'elle n'est exigible que dès la signature de l'acte notarié. La commission de 3% se calcule en outre du prix de vente final accepté et reçu par le vendeur, laissant supposer que la vente s'est finalisée.

Aux termes de l'article 1162 du code civil, dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

Il s'ensuit qu'aux vu des termes ambigus employés, la clause doit s'interpréter en ce sens que la commission de 3% du prix de vente n'est due que lors de la signature de l'acte notarié.

La commission n'étant pas redue au moment de la signature du Compromis de vente, la simple signature apposée sur la facture émise le même jour, ne saurait valoir « acceptation de la créance », tel que le soutient la société SOCIETE2.).

De même, aucune conséquence n'est à déduire du silence gardé par la société SOCIETE3.) à la réception de la lettre de mise en demeure, étant donné que celle-ci a été suivie immédiatement de l'assignation en justice, sans laisser le temps à la société SOCIETE3.) de réagir.

Par réformation du jugement entrepris, et dans la mesure où aucun acte notarié n'a pas été passé entre la société SOCIETE3.) et les Vendeurs, la demande de la société SOCIETE2.) en paiement du montant de 50.895 euros est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE3.) estime ensuite que c'est à tort que le tribunal s'est basé sur l'article 4 du Compromis de vente pour retenir qu'elle devait payer la commission d'agence. Elle soutient que l'article 4 fait uniquement référence à l'article 6 du Compromis qui lui précise clairement que « la commission est à charge du vendeur ». Elle fait

valoir qu'aucune clause ne prévoit qu'elle doit payer la commission d'agence en cas de caducité du Compromis de vente et elle conclut dès lors, par réformation du jugement, au débouté de cette demande.

A titre subsidiaire, elle estime que par la préparation et la signature du projet d'avenant du Compromis de vente, la société SOCIETE2.) a renoncé de manière implicite à toute indemnisation sur base du Compromis de vente.

La société SOCIETE2.) conclut au non fondé de l'appel et à la confirmation du jugement. Elle estime que conformément aux stipulations du Compromis de vente, la commission d'agence est à payer par l'acquéreur lorsque celui-ci est défaillant, ce qui a été le cas en l'espèce.

Aux termes de l'article 4 du Compromis de vente, « *Si les acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt bancaire pour le règlement du prix de vente et les frais d'acte. Ils s'engagent à présenter aux Vendeurs la lettre d'acceptation ou respectivement 1 (un) refus de prêt dans un délai de 20 jours ouvrables.*

Si les Acquéreurs ne présentent pas l'accord bancaire ou les refus bancaires dans le prédit délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite, si les Acquéreurs refusent de signer le crédit bancaire, ou si les Acquéreurs ne répondent pas aux exigences de la banque, de fournir les pièces justificatives ou d'accepter les conditions normales de crédit immobilier, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale (ARTICLE 5) devra être versé aux Vendeurs ainsi que la commission de L'Agence SOCIETE4.) selon les conditions d'honoraires prévues à l'article 6. (...) ».

L'article 6 du Compromis prévoit ce qui suit :

« Le présent compromis a été signé en présence de l'Agence immobilière. Il a été expressément convenu que la commission d'agence sera de : 45.000.- euros plus TVA. La commission est à la charge du vendeur (...) »

Il n'est pas discuté que par arrêt du 19 octobre 2023, la Cour d'appel a retenu que la résolution du Compromis de Vente est imputable à la société SOCIETE3.). Par le même arrêt, la société SOCIETE3.) a été condamnée en application de l'article 4 du Compromis de vente à payer aux Vendeurs la clause pénale prévue à l'article 5.

L'article 4 du Compromis de vente prévoit également qu'en cas de résolution aux torts de l'acquéreur, celui-ci doit payer la commission de l'agence immobilière de 45.000 euros, en sus de la taxe sur la valeur ajoutée

Si l'article 6 du Compromis indique que la commission est à la charge du vendeur, cette clause est écartée par l'article 4, en cas de résolution du contrat aux torts de l'acheteur, ce qui a été le cas en l'espèce.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont retenu que la commission était à charge de la société SOCIETE3.) en tant que partie acheteuse.

Le jugement est encore à confirmer en ce que le tribunal a, à bon escient, retenu qu'aucune renonciation à sa commission ne saurait résulter de la signature portée par la société SOCIETE2.) sur un avenant au Compromis de vente, lequel n'a pas été signé par les parties liées aux Compromis de vente, la société SOCIETE3.) et les Vendeurs et n'a dès lors pas été accepté par toutes les parties.

Le jugement est partant à confirmer en ce qu'il a condamné la société SOCIETE3.) au paiement du montant de 52.650 euros.

Les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile

Le tribunal a condamné la société SOCIETE3.) au paiement d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de relever qu'une partie seulement de la demande de l'intimée est déclarée fondée.

Par réformation du jugement entrepris, il convient de débouter la société SOCIETE2.) de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure pour la première instance, étant donné qu'elle n'établit pas en quoi il est inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens.

Pour les mêmes raisons, sa demande afférente en instance d'appel n'est pas fondée.

L'appelante n'établissant pas en quoi il est inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, il y a lieu de la débouter de cette demande formulée tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, l'appelante étant condamnée à payer une partie de la créance revendiquée par l'intimée, il y a lieu de mettre à sa charge les frais et dépens des deux instances.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit **partiellement fondé**,

dit non fondées la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en paiement du montant de 50.895 euros et la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

décharge la société anonyme SOCIETE1.) SA de ces deux condamnations en principal et intérêts,

confirme le jugement pour le surplus,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance d'appel.