Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 47/26 – VII – CIV

Audience publique du vingt-neuf avril deux mille vingt-six

Numéro CAL-2023-00953 du rôle.

Composition :

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.)**,
2) **PERSONNE2.)**,

tous les deux demeurant à L-ADRESSE1.)

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 10 mai 2023,

comparant par Maître Tom LUCIANI, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit WEBER du 10 mai 2023,

comparant par Maître Clément MARTINEZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) poursuit le recouvrement judiciaire d'une créance qu'elle affirme détenir à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.)), laquelle trouve sa cause dans une convention intitulée « mandat de vente exclusif » (ci-après la Convention), datée du 1er septembre 2021, relative à la vente de leur maison sise à ADRESSE1.).

Se prétendant créancière d'un montant de 24.043,50 € sur le fondement de l'article 5 de la Convention précitée, et reprochant aux consorts GROUPE1.) de ne pas l'avoir informée, conformément aux stipulations contractuelles, de la vente de l'immeuble dont objet, la société SOCIETE1.) a fait pratiquer une saisie-arrêt entre les mains du notaire instrumentaire en vertu d'une autorisation présidentielle du 30 juin 2022, suivant exploit d'huissier de justice du 14 juillet 2022, pour sûreté et paiement de sa créance, à concurrence de 24.043,50 €.

La saisie-arrêt a été dénoncée aux consorts GROUPE1.) par exploit d'huissier de justice du 22 juillet 2022, aux termes duquel la société SOCIETE1.) a sollicité :

(i) « *la partie signifiée / assignée s'entendre condamner à la partie requérante et ce pour sûreté, conservation et obtenir paiement de la créance de la partie requérante, à quelque titre que ce soit, au paiement de la somme de 24.043,50.- euros* »,
(ii) la validation de la saisie-arrêt,
(iii) l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- € et
(iv) la condamnation des consorts GROUPE1.) aux frais et dépens.

La contre-dénonciation a été signifiée à la partie tierce-saisie par exploit d'huissier de justice du 1er août 2022.

Par jugement réputé contradictoire n° 2023TALCH10/00067 du 31 mars 2023, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés par les consorts GROUPE1.), a reçu les demandes en condamnation et en validation de la saisie-arrêt en la forme et les a dites fondées. Il a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 24.043,50 €, a déclaré bonne et valable la saisie-arrêt formée entre les mains du notaire concerné pour ledit montant et a dit qu'en conséquence les sommes dont la partie tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) seront versées entre les mains de la société SOCIETE1.), en déduction et jusqu'à concurrence de la créance

en principal. Il a, pour autant que de besoin, ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pour le surplus, a rejeté la demande des consorts GROUPE1.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, a rejeté les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour écarter le moyen tiré du libellé obscur, le Tribunal a, après avoir rappelé les principes découlant de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile et après avoir constaté que la requête en autorisation de saisir-arrêter a été signifiée en même temps que l'acte de dénonciation de la saisie-arrêt pour en faire partie intégrante, retenu que la société SOCIETE1.) a décrit à suffisance de droit la cause et l'objet de la créance alléguée, de sorte que les consorts GROUPE1.) ne sauraient se méprendre sur l'étendue des prétentions adverses, tout en précisant que l'omission d'indication de base légale ne saurait porter à conséquence.

Le Tribunal a encore écarté le moyen d'irrecevabilité formulé par les consorts GROUPE1.), qui arguaient de l'absence de toute demande de condamnation, en relevant qu'il ressortait à suffisance des termes du dispositif de l'acte de dénonciation que la société SOCIETE1.), bien qu'ayant utilisé une formulation que le Tribunal estimait imparfaite, réclamait la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer un montant de 24.043,50 €.

Le Tribunal a ensuite retenu que malgré l'intitulé de la Convention signée entre parties, elles étaient liées en fait par un contrat d'entreprise. Il a rappelé que le contrat prévoyait une période d'exclusivité initiale de 6 mois pendant laquelle il n'était pas résiliable, prorogée tacitement pour une nouvelle période de 6 mois sauf résiliation par courrier recommandé avec accusé de réception moyennant un préavis de 30 jours, le contrat demeurant résiliable à tout moment pendant la période de prorogation.

Le Tribunal a constaté que faute pour les consorts GROUPE1.) d'avoir respecté le préavis contractuellement prévu, tant le courrier de résiliation daté du 30 janvier 2022 qu'un second courrier posté en date du 10 février 2022 étaient dépourvus d'effet, de sorte que le contrat avait été valablement prorogé.

Il a encore retenu que la société SOCIETE1.) ne contestait pas que les acquéreurs renseignés dans l'acte notarié du 22 juin 2022 n'ont pas été trouvés par elle.

Il a toutefois constaté que les consorts GROUPE1.) ont omis, contrairement aux dispositions de l'article 4 de la Convention signée entre parties, d'informer la société SOCIETE1.) de la conclusion d'une vente portant sur l'immeuble objet de la Convention avec un acquéreur trouvé par leurs propres soins ; il en a déduit que les consorts GROUPE1.) engageaient de ce fait leur responsabilité contractuelle.

Le Tribunal a toutefois constaté que la société SOCIETE1.) ne pouvait pas prétendre à rémunération selon l'article 5 de la Convention alors que la vente ne

s'était pas réalisée par l'entremise de l'agence immobilière ; il a au contraire retenu que la société SOCIETE1.) pouvait prétendre à des dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 4 de la Convention et a, en conséquence, condamné les consorts GROUPE1.) à payer à la société SOCIETE1.) de ce chef un montant de 24.043,50 €.

Le Tribunal a encore écarté la demande d'annulation de l'ordonnance présidentielle autorisant la saisie pour violation de son obligation de loyauté renforcée pesant sur la partie requérante, tel que soulevé par les consorts GROUPE1.), au motif que, d'une part, si la société SOCIETE1.) s'était à tort prévalue de l'article 5 de la Convention signée entre parties au lieu d'invoquer l'article 4 de ladite Convention, le juge saisi de la requête en autorisation était en mesure d'apprécier cette erreur, tout en relevant, d'autre part, que le montant de la rémunération selon l'article 5 et des dommages et intérêts selon l'article 4 était identique.

Le Tribunal a en conséquence déclaré la demande en validation fondée pour un montant de 24.043,50 €.

Par exploit d'huissier de justice du 10 mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont relevé appel de ce jugement qui, selon les informations à disposition de la Cour, ne leur a pas été signifié.

Ils demandent, par réformation du jugement entrepris, à se voir décharger de toutes les condamnations intervenues en première instance, à voir déclarer l'assignation adverse irrecevable sinon non fondée pour libellé obscur et pour défaut de demande de condamnation au montant pour lequel la saisie a été pratiquée, à voir déclarer l'ordonnance d'autorisation de saisie du 30 juin 2022 nulle et non avenue ainsi que tous les actes subséquents et partant de dire que la saisie-arrêt est nulle, à voir ordonner en tout état de cause la mainlevée de la saisie, à voir condamner la partie adverse à tous les frais et dépens des deux instances et à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de dommages et intérêts à concurrence de 5.000,- € pour procédure trompeuse, abusive et vexatoire sinon pour légèreté blâmable et au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour chacune des deux instances.

Les consorts GROUPE1.) concluent, en premier lieu, par réformation du jugement entrepris et selon le dernier état de leurs conclusions, à la nullité, à l'irrecevabilité, sinon au rejet des demandes adverses initiales pour libellé obscur. Ils font valoir qu'aux termes de la motivation de l'acte d'huissier du 22 juillet 2022, la société SOCIETE1.) se serait bornée à affirmer sa créance, sans en détailler l'origine ni en indiquer la base légale, les privant ainsi de la possibilité d'assurer effectivement leur défense.

Les consorts GROUPE1.) font en second lieu grief au Tribunal de première instance d'avoir statué au-delà des demandes formulées en les condamnant à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 24.043,50 €, soutenant au contraire que

pareille demande n'avait pas été formulée dans l'acte introductif d'instance qui, en principe, devait cantonner l'objet du litige. Ils estiment au contraire qu'au vu de la formulation employée au dispositif de l'acte introductif d'instance, qu'ils qualifient d'inintelligible et d'obscure et qui ne tendrait pas à leur condamnation, il y avait lieu de déclarer l'assignation introductive de première instance irrecevable, sinon non fondée.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent ensuite avoir valablement résilié la Convention dont objet par courrier recommandé posté le 31 janvier 2022, sinon par courrier recommandé posté le 10 février 2022 et adressé au nouveau siège social de la partie adverse. Ils en déduisent que, par application du préavis conventionnel de 30 jours à compter de la réception des courriers, le contrat aurait pris fin le 4 mars 2022, sinon le 13 mars 2022 (sinon le 12 mars 2022 si le point de départ du préavis devait être fixé à la date d'envoi). Selon eux, la Convention était ainsi résiliée au moment de la signature du compromis de vente avec les futurs acquéreurs. Ils font grief au Tribunal de première instance d'avoir retenu que leurs courriers de résiliation respectifs étaient dépourvus d'effet. Ils rappellent, d'une part, que la résiliation n'avait pas à intervenir 30 jours avant une date anniversaire du contrat, à peine de reconduction pour une durée irrévocable, et, d'autre part, qu'aucune stipulation conventionnelle ne leur interdisait d'adresser un courrier de résiliation avant le terme de la durée initiale, la Convention étant, selon eux, résiliable à tout moment dès sa prorogation.

Les consorts GROUPE1.) contestent encore toute intervention de la société SOCIETE1.) dans la vente de leur bien, affirmant au contraire que la vente de leur bien immobilier a été réalisée par l'intermédiaire d'une autre agence immobilière, nommément désignée, et qui a d'ailleurs été rémunérée par une commission d'agence en adéquation avec les stipulations contractuelles. Ils estiment que le fait que les acquéreurs futurs aient également contacté au préalable la société SOCIETE1.), qui leur aurait transmis une offre d'achat, n'est pas de nature à justifier une commission de vente.

Comme en première instance, les parties appelantes concluent, par réformation du jugement entrepris, à l'annulation de l'ordonnance autorisant la saisie et de la procédure de saisie subséquente. À l'appui de ce moyen, ils font valoir que la partie intimée aurait manqué à l'obligation de loyauté renforcée qui lui incombait dans le cadre d'une demande de mesure unilatérale, en ne soumettant pas au magistrat saisi l'ensemble des éléments utiles à une appréciation libre et éclairée. Ils lui reprochent, plus particulièrement, de s'être présentée comme l'agence immobilière par l'intermédiaire de laquelle la vente s'était réalisée, d'avoir produit une facture antidatée et d'avoir tu la résiliation antérieure du contrat qualifié de « *mandat exclusif* ». Selon eux, ces éléments justifieraient l'annulation de l'ordonnance ayant autorisé la saisie-arrêt.

En dernier ordre de subsidiarité, les consorts GROUPE1.) demandent à voir réduire le montant des dommages et intérêts à allouer à la partie adverse à de plus justes proportions.

Dans un souci d'être complet, il convient de préciser que les consorts GROUPE1.) affirment en tout état de cause se réserver le droit de porter plainte pour faux, usage de faux et escroquerie à jugement moyennant usage d'une facture antidatée.

La société SOCIETE1.) conclut en premier lieu à l'irrecevabilité de l'acte d'appel, sans pourtant autrement développer ce moyen.

Pour le surplus, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris, quoique partiellement pour d'autres motifs.

Elle conclut ainsi au rejet du moyen d'irrecevabilité tiré du libellé obscur, tel que réitéré par la partie adverse, au motif (i) que l'exception de libellé obscur ne peut être sanctionnée que par la nullité, laquelle n'aurait pas été demandée en l'espèce par les parties appelantes, et (ii) que les parties appelantes restent en défaut d'établir avoir été dans l'impossibilité de connaître l'objet de la demande.

Elle conclut encore au rejet du moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de demande en condamnation formulée dans l'acte de dénonciation, en renvoyant aux termes du dispositif dudit acte qu'elle estime clairs et non-équivoques, de sorte que c'est à tort que les parties appelantes reprocheraient aux juges de première instance d'avoir dénaturé les termes du litige.

Pour le surplus, elle conteste toute résiliation de la Convention avec effet au 4 mars 2022, sinon au 12 mars 2022, en faisant valoir que les courriers de résiliation allégués ont été envoyés durant la période d'exclusivité initiale de 6 mois, de sorte qu'ils ne pouvaient pas avoir pour effet de mettre un terme au contrat, lequel a ainsi été prorogé automatiquement pour une nouvelle durée de 6 mois. Elle se prévaut, à cet effet, des dispositions contractuelles pour affirmer que la résiliation, pour être effective, ne pouvait être émise qu'à partir du 1er mars 2022, correspondant à la date de fin de la période d'exclusivité initiale.

Pour le surplus, la société SOCIETE1.) affirme, contrairement à ce qui avait été retenu par le Tribunal de première instance, offre d'achat écrite à l'appui, que les acquéreurs futurs de l'immeuble des consorts GROUPE1.), objet de la Convention, ont été trouvés par elle, de sorte qu'elle soutient pouvoir prétendre à rémunération de ses services et que sa demande en paiement est fondée principalement sur l'article 5 de la Convention. À titre subsidiaire, elle estime sa demande fondée, par confirmation du raisonnement retenu par les juges de première instance, sur base de l'article 4 de la Convention, au titre de dommages et intérêts, faute pour les consorts GROUPE1.) de l'avoir informée de la réalisation de la vente, mais encore pour avoir traité directement avec les acquéreurs futurs qui pourtant lui avaient été présentés par l'agence immobilière.

Elle réfute également l'argumentation adverse tendant à l'annulation de l'autorisation présidentielle de pratiquer saisie.

Pour le surplus, elle estime que l'attitude procédurale des parties adverses caractérise leur mauvaise foi, respectivement une attitude malveillante, équipollente au dol ; elle sollicite partant la condamnation des parties adverses à lui payer des dommages et intérêts d'un montant de 5.000,- € pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement des dispositions des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil.

Appréciation de la Cour

Si la société SOCIETE1.) a, aux termes de ses conclusions récapitulatives du 9 décembre 2024, conclu à l'irrecevabilité de l'appel, elle n'a toutefois pas autrement étayé ou développé un moyen d'irrecevabilité.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

Quant au libellé obscur

Il y a lieu de confirmer le Tribunal en ce qu'il a rejeté ce moyen au terme d'une analyse exhaustive des éléments de la cause et par une motivation exempte d'erreur, que la Cour fait sienne. En effet, c'est à juste titre que les juges de première instance ont conclu que l'exploit, ensemble la requête en autorisation de pratiquer saisie-arrêt y jointe pour en faire partie intégrante, décrivent de manière précise les faits et l'objet de la demande, permettant ainsi aux consorts GROUPE1.) de comprendre ce qui leur est réclamé et d'organiser leur défense en conséquence.

D'autre part, il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux: L'exceptio obscuri libelli, p. 290) ; c'est partant à bon droit que le Tribunal de première instance a retenu que l'absence d'indication de base légale ne porte pas à conséquence.

Il s'y ajoute que les consorts GROUPE1.) ne justifient pas à suffisance de droit le grief qu'ils auraient subi, alors qu'ils se limitent à mentionner qu'ils n'auraient pas pu organiser leur défense, tout en admettant avoir eu « *une idée de quoi il s'agissait* ».

Au vu de l'ensemble de ces considérations, il convient de confirmer le Tribunal de première instance en ce qu'il a rejeté l'exception du libellé obscur.

L'examen du moyen de défense présenté par la société SOCIETE1.), consistant à affirmer que l'exception de libellé obscur est sanctionnée par la nullité de l'acte et que les consorts GROUPE1.) n'ont pas sollicité la nullité de l'acte introductif,

devient surabondant, ce d'autant plus que, selon le dernier état de leurs conclusions, consacré dans les conclusions de synthèse, les consorts GROUPE1.) ont également conclu à la nullité de l'acte introductif d'instance.

Quant au moyen tiré de l'absence de demande de condamnation

Il convient de rappeler qu'aux termes du dispositif de l'acte de dénonciation de saisie-arrêt avec assignation en validité du 22 juillet 2022, la société SOCIETE1.) sollicite « *la partie signifiée / assignée s'entendre condamner à la partie requérante et ce pour avoir sûreté, conservation et obtenir paiement de la somme de 24.043,50.- euros* ».

L'article 54 du Nouveau Code de procédure civile fait obligation au juge de se prononcer sur tout ce qui lui est demandé et seulement sur ce qui est demandé.

En vertu de l'article 53 du même code, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions d'instance. L'article 54 signifie que le juge doit, lorsqu'il statue, respecter l'objet du litige qui s'impose à lui. Il lui est ainsi interdit de statuer ultra petita, petita, d'accorder autre chose que ce qui est demandé ou infra petita, de ne pas statuer sur tous les chefs de la demande.

Pour déterminer l'étendue de la saisine du juge, il faut s'attacher non exclusivement au seul dispositif, mais au contenu substantiel des conclusions sans égard à la place où la prétention a été formulée (Cour, 16 mai 2007, Pas. 34, p. 23). Le juge doit rechercher derrière la lettre même desdites conclusions quelle a été la volonté réelle de leur auteur et donner à celle-ci la formulation juridique adéquate (voir en ce sens Cass. fr., 1ère civ., 13 juillet 2016, n° 15-11.031 ; Cass. fr, 3ième civ. 19 mai 2016, n° 15-13.000). Ainsi, si l'objet du litige est indisponible entre les mains du juge, il a néanmoins l'obligation de rechercher le véritable objet du litige.

En l'espèce, la Cour constate, à l'instar du Tribunal de première instance, qu'il ressort sans équivoque possible du dispositif de l'acte d'huissier du 22 juillet 2022, plus amplement cité ci-dessus, que, malgré une formulation maladroite car manifestement incomplète, la société SOCIETE1.) sollicite, à l'appui de sa demande à voir déclarer bonne et valable entre les mains de la partie tierce-saisie l'opposition signifiée le 14 juillet 2022, la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement d'un montant de 24.043,50 €.

L'objet du litige a partant été énoncé avec une précision suffisante, permettant tant aux consorts GROUPE1.) qu'aux juges de première instance de connaître avec précision ce qui est demandé.

Le moyen d'irrecevabilité tel que soulevé n'est pas fondé et il convient de confirmer les juges de première instance à ce sujet.

Quant au fond

Au fond, les consorts GROUPE1.) se prévalent de la résiliation du mandat au moment de la vente consacrée par l'acte notarié du 22 juin 2022 et contestent, par ailleurs, toute intervention de l'agence immobilière ouvrant droit à rémunération de la société SOCIETE1.). Cette dernière conclut, au contraire, au bien-fondé de ses prétentions en se prévalant d'une offre d'achat transmise par ses soins, laquelle consacrerait son intervention, et fait valoir que cette intervention, génératrice de commission, est en tout état de cause antérieure à la prise d'effet de la résiliation alléguée de la Convention.

En application des principes dégagés des dispositions des articles 58 et 1315 du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) d'établir l'existence de la créance dont elle se prévaut, tandis qu'il incombe aux consorts GROUPE1.), qui invoquent l'extinction de leur obligation, d'en rapporter la preuve.

Il convient de rappeler les faits constants en cause comme suit :

En date du 1er septembre 2021, les consorts GROUPE1.) ont signé avec la société SOCIETE1.) une Convention intitulée « *mandat de vente exclusif* » portant sur la vente de leur immeuble sis à ADRESSE1.).

Ledit contrat prévoit en son article 2 intitulé « *Nature et durée du mandat* » ce qui suit :

« *Le présent mandat est consenti et accepté EN EXCLUSIVITÉ pour une durée irrévocable de 6 mois à compter de ce jour. A l'issue de cette période initiale, il sera prorogé automatiquement pour une durée de 6 mois. Toutefois, chacune des parties pourra y mettre fin aux terme de la période initiale ou à tout moment au cours de la période de prorogation, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception et sous réserve d'un délai de préavis de 30 jours.* »

Les consorts GROUPE1.) ont posté en date du 31 janvier 2022 un courrier recommandé avec accusé de réception à la société SOCIETE1.) qui lit comme suit :

« *Objet :*

Annulation du mandat de vente exclusif

Madame, Monsieur,

Par la présente, Madame PERSONNE2.) et Monsieur PERSONNE1.), souhaitent effectuer une annulation de mandat de vente exclusif établi par la société SOCIETE1.) .

Veuillez répondre à ce document dans les plus brefs délais.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distinguées.

Établi à ADRESSE1.) le 30 janvier 2022 »

Ledit courrier a été réceptionné par son destinataire suivant avis de réception joint en date du 1er février 2022.

Il convient de noter que ledit courrier a été notifié à l'adresse de l'établissement de la société SOCIETE1.) tel que renseigné dans le contrat du 1er septembre 2021.

Les consorts GROUPE1.) affirment (avis de dépôt d'un courrier recommandé et avis de réception à l'appui) qu'en date du 10 février 2022, ils ont adressé de nouveau le courrier à la société adverse, cette fois-ci à l'adresse à laquelle la société se trouvait désormais nouvellement établie.

Par courrier daté du 17 février 2022, la société SOCIETE1.) a accusé réception « *de votre courriel annulation* » ; elle a toutefois reporté la prise d'effet de la demande adverse à voir mettre un terme aux engagements contractuels à la prochaine échéance, motif pris « *que [l'] annulation ne prévoit aucun préavis comme prévu dans le mandat, et à savoir qu'il faut respecter la période initiale* ».

Il convient de rappeler que le préavis est un mécanisme dont la fonction est double. En premier lieu, il prévient le cocontractant de l'intention de son partenaire de mettre un terme à leur relation. En second lieu, il retarde la cessation de la relation contractuelle, puisqu'un laps de temps s'écoulera entre le moment de la réception de la déclaration de volonté par le cocontractant et l'extinction du contrat à durée indéterminée : le congé est ainsi une déclaration de volonté unilatérale réceptice.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) se fonde, à l'appui de ses prétentions, non seulement sur un acte de vente notarié du 22 juin 2022, mais encore sur une offre d'achat datée du 9 février 2022, rédigée par les acquéreurs futurs de l'immeuble sur un formulaire préimprimé de la société SOCIETE1.), ainsi que sur un échange de courriels du 10 février 2022 relatif à la transmission de l'offre d'achat.

Il convient de rappeler que, pour pouvoir prétendre au paiement d'une commission, il ne suffit pas que l'agent immobilier prouve qu'une opération immobilière a effectivement été conclue par son client : il doit encore rapporter la preuve qu'il a activement contribué à la réalisation de l'opération. À cet égard, l'exigibilité de la commission n'est pas conditionnée par sa présence au moment de la conclusion de l'affaire. L'agent immobilier a droit à la commission dès qu'il est prouvé que la vente a eu lieu à la suite de son intervention, même si le compromis a été signé hors de sa présence ou à son insu. De la même manière, la commission est due lorsque la vente a lieu avec l'acheteur que l'intermédiaire avait présenté au vendeur (Marc Thewes, « L'agent immobilier », Annales du droit luxembourgeois, volume 1, n° 69 à 71). Il faut que l'intervention de l'agent immobilier ait été

essentielle et déterminante et qu'une opération se soit effectivement réalisée (Trib. arr. de Luxembourg du 29 octobre 2013, rôle n°149.359). Dans ce cadre, il importe peu de savoir si le contrat de commission contenait ou non une clause d'exclusivité au profit de l'agent immobilier.

Un agent immobilier a seulement droit à commission si l'opération pour laquelle le mandat a été donné, a effectivement été conclue et qu'il y a concouru notamment par la présentation au vendeur du futur acquéreur.

Lorsqu'un agent immobilier, bénéficiaire d'un mandat, fait visiter à une personne l'immeuble mis en vente et que, par la suite, le vendeur traite avec cette personne, il y a lieu de retenir que l'opération s'est réalisée par l'entremise de cet agent, lequel a alors droit au paiement de la commission convenue, sauf à tenir compte du prix de vente réel de l'immeuble et des circonstances ou fautes de l'agent immobilier (cf. Cass, fr., Civ. 1ère, 14 novembre 2000, n° 98-10.629).

Il appartient à la société SOCIETE1.), qui réclame le paiement de la commission, de prouver que son intervention a été essentielle et déterminante pour la vente de l'appartement des consorts GROUPE1.) et qu'elle y a concouru, voire l'a rendue possible, en créant en premier le rapport entre les consorts GROUPE1.) et les acquéreurs futurs.

En l'espèce, il ressort de l'offre d'achat précitée que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les consorts GROUPE2.)) ont formulé une offre d'achat concernant le bien immobilier des consorts GROUPE1.) au prix de 685.000,- €. Cette offre d'achat a été rédigée sur un formulaire préimprimé émanant de la société SOCIETE1.), les conditions générales rappelant d'ailleurs que la société SOCIETE1.) peut prétendre à une commission sur le prix de vente. Cette offre a été signée par les acquéreurs potentiels, mais non pas par les vendeurs.

Il se dégage d'une capture d'écran versée en cause qu'en date du 10 février 2022, la société SOCIETE1.) a transmis l'offre de vente à à MAIL1.) et à MAIL2.); cette dernière répondit le jour même par le terme « *Merci* ».

Suivant acte de vente notarié daté du 22 juin 2022, les consorts GROUPE2.) ont acquis l'immeuble des consorts GROUPE1.) au prix de 685.000,- €.

L'affirmation des consorts GROUPE1.), selon laquelle les acquéreurs ne leur auraient pas été présentés par la société SOCIETE1.), mais ultérieurement par une autre agence immobilière, non autrement étayée par des éléments probants, n'est pas de nature à énerver les pièces plus amplement détaillées ci-dessus. Il en ressort, même indépendamment de toute visite de l'immeuble, à tout le moins, une mise en relation des parties et la transmission de l'offre d'achat par la société SOCIETE1.), éléments de nature à caractériser une intervention essentielle et déterminante dans la réalisation de l'opération.

Cette entremise ressort de l'offre d'achat datée du 9 février 2022, soit antérieurement à la date de prise d'effet de la résiliation alléguée par les consorts GROUPE1.), fixée au 4 mars 2022, sinon aux 12 ou 13 mars 2022. Le fait générateur de la commission étant ainsi antérieur à toute résiliation invoquée, la commission est due, de sorte que l'examen de l'efficacité de ladite résiliation, au demeurant invoquée sans précision quant au respect du préavis et à la date d'expiration de celui-ci, est sans incidence sur l'issue du litige et, partant, surabondant.

En application de l'article 5 de la Convention intitulée « mandat de vente exclusif » datée du 1er septembre 2021, stipulant que *« Si la vente des biens ci-dessus désignés est réalisée, la rémunération à laquelle le Mandataire aura droit sera égale à la somme de 3 % + TVA du prix de vente du bien immobilier ci-dessus visé. Le paiement de cette somme sera exigible au Mandant, ou au préempteur en cas d'exercice du droit de préemption, au jour de l'acte notarié. Il pourra être prévu que le notaire retienne sur le prix de vente la rémunération revenant au mandataire en application du présent mandat* », il convient de retenir que la société SOCIETE1.) peut prétendre à une commission égale à 3% du prix de vente, augmentée de la TVA, soit (3 % de 685.000 + 17 % TVA=) 24.043,50 €.

La demande de la société SOCIETE1.) en paiement du montant de 24.043,50 € étant fondée au titre de la commission d'agence (article 5 de la Convention) et non pas au titre de dommages et intérêts (article 4 de la Convention), la Cour n'est pas investie, contrairement à la demande des consorts GROUPE1.) formulée en dernier ordre de subsidiarité, du pouvoir de modérer le montant à allouer de ce chef.

Partant, l'appel n'est pas fondé à cet égard et le jugement déféré est à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs, en ce qu'il a condamné les consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 24.043,50 €.

Quant à la validité de la saisie-arrêt

Il convient de rappeler que dans la procédure de saisie-arrêt, il faut distinguer entre, d'une part, la phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponibles entre les mains du tiers-saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi, et, d'autre part, la phase exécutoire, qui a pour objet de permettre au saisissant d'obtenir paiement de sa créance en poursuivant l'exécution du jugement ayant statué sur la validité de la saisie-arrêt.

La phase conservatoire d'une saisie-arrêt, qui aboutit au jugement de validité, peut se dédoubler d'une instance au fond selon que le saisissant dispose ou non d'un titre exécutoire, le jugement pouvant ainsi statuer soit uniquement sur la validité de la saisie-arrêt, soit simultanément sur le fond du droit et la validité de la saisie (Hoscheit T., La saisie-arrêt de droit commun, Pas. 29, p.44).

Les titres privés susceptibles de justifier une saisie-arrêt sur le fondement de l'article 693 du Nouveau Code de procédure civile peuvent être constitués par tout

écrit constatant, au profit du saisissant et à l'encontre du débiteur saisi, une créance certaine dans son principe et exigible au jour de la saisie. En revanche, lorsque la saisie-arrêt est pratiquée sans titre sur autorisation judiciaire conformément à l'article 694 du même code, il suffit, au stade conservatoire, que le saisissant justifie d'un principe de créance suffisamment certain.

Le magistrat appelé à accorder l'autorisation de saisir-arrêter, en l'absence de pouvoir pour trancher le fond, se contente d'une apparence de certitude atténuée pour délivrer ou non l'autorisation (voir Cour, 7 mai 2008, BIJ 3/09, p. 8).

L'autorisation de saisir-arrêter prévue par l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile relève de l'hypothèse où la loi prévoit expressément une procédure unilatérale qui se déroule à l'insu du saisi.

Il est vrai, comme le soutient l'appelante, que dans le contexte d'une telle procédure il incombe au demandeur une obligation de loyauté renforcée, qui lui impose d'apporter une information complète et sincère au magistrat saisi.

En effet, le juge sollicité de façon unilatérale sur base de l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile doit se contenter d'une apparence de certitude atténuée pour admettre ou non la saisie demandée: la charge de prouver que la créance alléguée remplit le caractère de certitude suffisant pour justifier l'octroi de l'autorisation de saisir-arrêter incombe au saisissant, demandeur initial en autorisation de saisir-arrêter, tandis qu'il appartient au débiteur de faire valoir des contestations sérieuses à l'égard de la créance alléguée, pour que celle-ci perde le caractère requis pour pouvoir servir de base à une saisie-arrêt.

La partie agissant par demande unilatérale est ainsi tenue de fournir objectivement au juge tous les éléments essentiels de fait et de droit pour donner à ce dernier les moyens de remplir son office et de porter une appréciation libre et éclairée sur la demande qui lui est soumise.

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) reprochent à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir informé le juge saisi de la demande en autorisation de pratiquer saisie-arrêt des lettres d'annulation du mandat plus amplement détaillées ci-dessus, élément qui, suivant eux, aurait été susceptible de faire perdre à la créance alléguée la certitude requise.

Or, en dépit de la violation alléguée de l'obligation de loyauté dans le chef de la société SOCIETE1.), la Cour donne à considérer qu'il n'existe aucune disposition légale permettant l'annulation de l'autorisation présidentielle de saisir-arrêter pour déloyauté procédurale de la part de la partie requérante (cf. Référé Luxembourg, 13 novembre 2020, n° TAL-2020-07367 ; Cour, 11 janvier 2023, n° CAL-2022-00979 du rôle).

La Cour rappelle sur ce point qu'aux termes de l'article 1253, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, « *aucun exploit ou acte de procédure ne pourra*

être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi » ; cet article est l'expression du principe selon lequel il n'y a pas de nullité sans texte.

Force est de constater que l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile ne prévoit aucune obligation de joindre à la requête en autorisation de saisir-arrêter tous les documents nécessaires à la vérification du bien-fondé de la demande, le tout sous peine de nullité.

S'il est en effet souhaitable que le demandeur fournisse au magistrat l'intégralité du dossier et plus particulièrement toutes les pièces susceptibles d'avoir une incidence sur la subsistance des relations contractuelles, toujours est-il qu'il ne s'agit là que d'une obligation « morale » qui n'est pas expressément sanctionnée par la nullité (voir notamment Cour, 9 février 2022, n° CAL-2021-01095 du rôle).

Par conséquent, l'ordonnance en question ne saurait être annulée pour les raisons avancées par les parties appelantes, pour autant que les informations requises auraient dû être fournies au moment de la demande en obtention de la saisie-arrêt.

La juridiction de premier degré est en conséquence à confirmer en ce qu'elle a rejeté la demande des parties appelantes en annulation de l'autorisation à pratiquer saisie fondée sur une violation par l'intimée de son obligation de loyauté dans le cadre de la procédure de saisie-arrêt.

C'est, partant, à juste titre que le Tribunal a retenu que la saisie-arrêt pratiquée le 14 juillet 2022 a été valablement opérée. L'appel n'est pas fondé sur ce point et le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a déclaré bonne et valable la saisie-arrêt pratiquée le 14 juillet 2022 pour le montant de 24.043,50 €.

Eu égard à ce qui précède, le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a dit que les sommes dont la partie tierce-saisie se reconnaîtra ou sera jugée débitrice à l'égard des consorts GROUPE1.) seront par elle versées entre les mains de la société SOCIETE1.), en déduction et jusqu'à concurrence de la créance en principal de 24.043,50 €.

Quant aux demandes accessoires

Concernant la demande en condamnation formulée par les consorts GROUPE1.) en paiement de la somme de 5.000,- € au titre de la procédure abusive et vexatoire, l'appel est à déclarer non fondé eu égard à l'issue du litige.

En effet, la société SOCIETE1.) obtenant gain de cause, les consorts GROUPE1.) restent en défaut d'établir une faute dans son chef en relation avec sa demande en paiement.

La société SOCIETE1.) réclame également un montant de 5.000,- € à titre d'indemnisation de l'abus de droit que les consorts GROUPE1.) auraient commis par leur attitude procédurale. Le droit d'agir en justice respectivement de se défendre à

une action en justice est un droit fondamental dont l'exercice ne dégénère en faute qu'en présence d'un abus, caractérisé par une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable. Dans la mesure où la partie intimée ne justifie pas d'une faute des appelants au sens défini ci-dessus, elle est à débouter de sa demande.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Faute de justifier chacune la condition d'iniquité, c'est à bon droit que les parties ont été déboutées de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile formulée en première instance ; il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris par adoption de ses motifs sur ce point.

Pour les mêmes motifs, il convient de débouter les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure formulées pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit recevable,

le dit non fondé,

partant confirme le jugement du 31 mars 2023, quoique partiellement pour d'autres motifs,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Clément MARTINEZ, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.