

Arrêt civil

Audience publique du 1^{er} avril deux mille neuf

Numéro 31630 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

A),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 8 août 2006,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme B),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 8 août 2006,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le 26 juin 2003, un contrat de vente portant sur un immeuble, sis à Luxembourg, rue du 10 Septembre, est conclu entre C) comme venderesse et A) et D) comme acheteurs. Le contrat contenait entre autres une clause d'après laquelle la partie qui résiliait le contrat de vente devait payer à titre de peine conventionnelle une commission de 3% plus TVA à l'intermédiaire à cette vente, à savoir l'agence B). Le 23 octobre 2003, les acheteurs ont fait part de leur intention de ne pas vouloir honorer leur engagement, suite à quoi la société B) a assigné le 21 janvier 2004 A) et D) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à payer à la requérante la somme de 20.700.- euros.

Par jugement du 26 octobre 2005, le tribunal a rejeté le moyen du libellé obscur formé par les défendeurs. Par jugement du 28 juin 2006, il a dit la demande fondée à l'encontre du défendeur A) et l'a condamné à payer à la requérante la somme réclamée.

Par exploit d'huissier du 8 août 2006, A) a régulièrement relevé appel des deux jugements, non signifiés.

Concernant le premier jugement, l'appelant maintient son moyen du libellé obscur, faisant valoir dans ce contexte que la demanderesse originaire n'avait pas précisé la base juridique -contractuelle ou délictuelle- de son action. Il se base sur plusieurs décisions datant des années 1980 et sur l'article 154 du NCPC pour conclure à la nullité de la demande.

Pour ce qui est du second jugement, il conteste l'existence de relations contractuelles entre les parties au litige de sorte que l'agence immobilière ne saurait se baser sur une facture pour réclamer une certaine somme d'argent. Le seul document contractuel existant en cause est le contrat de vente du 26 juin 2003, auquel l'agence est tiers. Dans les conditions données, l'intermédiaire n'a pu se baser sur ce contrat pour facturer une commission à l'appelant. Concernant cette commission, il précise que l'agence a reçu de la part de la venderesse mandat exclusif de vendre la maison de celle-ci. Le débiteur de l'agence immobilière est donc son mandant, en l'occurrence la dame C). L'agence ne pouvait réclamer sa commission qu'à celle-ci. Il sollicite en ordre subsidiaire la réduction du montant de la commission alors que la venderesse n'a pas insisté sur l'exécution forcée du contrat de vente, mais a préféré agir dans une procédure parallèle en paiement de la clause pénale.

Pour le cas où la Cour retiendrait la qualification de clause pénale, l'appelant demande de la voir déclarer abusive alors que la clause en

question permettrait à l'agence de toucher deux fois sa commission, une première fois de la venderesse et une seconde fois de l'acheteur. Il fait encore valoir que la clause en question serait nulle pour être contraire à la loi du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur, alors qu'elle ne comporte pas d'indemnité à charge de l'agence immobilière.

Contestant tout dommage dans le chef de l'agence, qui a été rémunérée lors de la seconde vente du même objet, il demande la réduction de l'indemnité à 1.- euro. Il demande encore à être déchargé du paiement de l'indemnité de procédure.

L'intimée insiste sur le fait d'avoir signé le contrat de vente du 26 juin 2003. Le contrat en question prévoyait une peine conventionnelle de 3% à charge de celui qui allait se désister. Cette somme est actuellement réclamée. Il existerait donc un lien contractuel entre toutes les parties au litige. L'appelant aurait librement souscrit à la clause en question, qui serait dès lors à exécuter de bonne foi, conformément à l'article 1134 du code civil.

Elle conteste que la somme réclamée à titre d'indemnité conventionnelle serait excessive et elle conclut au rejet de l'appel.

Jugement du 26 octobre 2005

Le jugement est à confirmer par adoption des motifs des juges. Il est vrai qu'au début des années quatre-vingt, certaines décisions isolées, aussi de la Cour, ont exigé, en matière de responsabilité, que le demandeur indique la base légale de son action afin de permettre au défendeur de préparer sa défense. Cette jurisprudence, largement minoritaire, est abandonnée depuis plus de vingt ans. L'assignation du 21 janvier 2004 est en tous points conforme aux dispositions de l'article 154 du NCPC de sorte que le moyen du libellé obscur est à rejeter.

Jugement du 28 juin 2006

Pour ce qui est de la nature des relations existant entre les parties au litige, il y a lieu de dire que l'agent immobilier n'est toujours qu'un intermédiaire entre un vendeur et un acheteur. Dans la plupart des cas, il reçoit mandat de la part du propriétaire d'un immeuble de trouver soit un acquéreur soit un locataire. En acceptant le mandat, des relations contractuelles se nouent entre ces parties. L'acheteur ou le locataire reste en dehors de ces relations contractuelles. Il n'a pas de lien avec l'agence,

même si le contrat de vente ou de location est couché sur du papier à entête de l'agence et même si le gérant de l'agence signe le contrat. La signature de ce dernier lui sert de preuve dans ses relations avec son mandataire qu'il a rempli sa mission et qu'il a droit à une rémunération. Les relations entre les parties au litige sont donc de nature délictuelle.

Concernant sa rémunération, l'agent immobilier s'adresse normalement à son mandataire du moment qu'il prouve qu'une opération immobilière a effectivement été conclue, grâce à son intervention. Si une vente définitive n'est pas concrétisée devant notaire par la faute de l'acheteur ou du vendeur, l'agent immobilier, qui subit de ce fait un dommage, a droit à des dommages et intérêts.

Il est acquis en cause qu'un contrat de vente fut conclu le 26 juin 2003 entre les époux E) – C) et A). Ce contrat ne contient aucune clause suspensive et lie donc les vendeurs et l'acheteur. Il n'est pas contesté non plus que l'acheteur A) a manifesté en octobre 2003 son intention de ne plus vouloir honorer son engagement. De ce fait, l'agent immobilier subit un dommage dans la mesure où il ne touche pas de la part des vendeurs sa commission. Il a donc droit à être dédommagé par l'acheteur, qui a commis une faute en ne passant pas devant notaire, faute qui est directement à l'origine du dommage causé à l'agence (Cour d'appel, 1^{ère} chambre, arrêt du 2.7.2008, no. du rôle 32.706).

Dans les conditions données, les développements faits par l'appelant au sujet de la personne du débiteur de l'agence et quant au montant réclamé sont à écarter pour ne pas être pertinents. Pour ce qui est du quantum du dommage subi par l'agence, la Cour apprécie souverainement en tenant compte des éléments de la cause. Il ne fait pas de doute que si l'acheteur était passé devant notaire, l'agence aurait touché de la part des vendeurs à titre de rémunération la somme de 18.000.- euros, la TVA revenant à l'Etat. Cette somme représente le dommage réel causé à l'agence. Dans les conditions données, il échet de fixer à 18.000.- euros l'indemnité à allouer à B).

L'affirmation de l'appelant comme quoi B) ait touché une rémunération de la part des vendeurs E) – C) reste à l'état de pure allégation. L'agence verse en outre une pièce comme quoi elle n'est pas intervenue dans la seconde vente de l'immeuble du mois de décembre 2003. Il n'y a donc pas lieu d'ordonner une mesure d'instruction supplémentaire.

L'indemnité de procédure allouée en première instance est à maintenir, la condition d'iniquité posée par la loi étant donnée. Comme A) a succombé en première instance, sa demande basée sur l'article 240 du NCPC a été

rejetée à raison. Le même raisonnement s'applique à sa demande basée sur l'article 6-1 du code civil.

Au vu du sort qui sera réservé à l'appel, les demandes de A) basées sur l'article 240 du NCPC et 6-1 du code civil sont à rejeter.

L'intimée sollicite à son tour une indemnité de procédure de 2.000.- euros. Cette demande est fondée sur la somme de 1.000.- euros pour la même raison qu'exposée ci-dessus.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner de plus amples mesures d'instruction,

dit l'appel fondé pour partie,

dit fondée la demande de B) pour 18.000.- euros,

ramène à cette somme la condamnation prononcée par les premiers juges avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

confirme pour le surplus le jugement attaqué,

dit non fondées les demandes de l'appelant basées sur l'article 240 du NCPC et 6-1 du code civil,

dit fondée pour 1.000.- euros la demande de l'intimée en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne l'appelant au paiement de cette somme,

le condamne en outre aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc Kerger, avocat à la Cour sur ses affirmations de droit.