

Arrêt civil

Audience publique du 20 mars deux mille treize

Numéro 38862 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Odette PAULY, premier conseiller;
Pierre CALMES, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

D),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 28 juin 2012,

comparant initialement par Maître Elisabeth ALEX, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette, qui ne s'est pas présentée pour conclure ;

e t :

la société à responsabilité limitée F),

intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 28 juin 2012,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 26 septembre 2011, la société à responsabilité limitée F) S.à.r.l. a fait donner assignation à D) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de l'entendre condamner au paiement de la commission d'agence d'un montant de 15.525.- euros avec les intérêts légaux à compter du 14 juin 2011.

Par jugement du 27 avril 2012, le tribunal a reçu la demande en la forme, l'a dite fondée à hauteur de 13.627,5 € et a condamné D) à payer à la société à responsabilité limitée F) S.à.r.l. la somme de 13.627,5 € avec les intérêts légaux à partir 4 avril 2011, date de la mise en demeure, jusqu'à solde.

Le tribunal a retenu que D), ayant vendu sa maison aux époux H), clients de l'agence, s'est obligé à payer à l'agence une commission de vente de 3 % sur le prix de vente réalisé augmenté de la TVA, que la maison ayant été vendue pour la somme de 395.000.- €, la commission d'agence s'élève dès lors à la somme de 13.627,5.- € TVA comprise.

Par exploit de l'huissier de justice du 28 juin 2012, D) relève régulièrement appel de ce jugement et fait valoir qu'il conteste les faits. Il explique que, gravement malade, sous traitement médicamenteux lourd et de fait confus, il a signé un document lui soumis par un représentant de l'intimée qui lui a déclaré avoir besoin de sa signature pour pouvoir visiter la maison, que le mandat n'est pas valable étant donné que l'appelant n'était que nu-propriétaire de l'immeuble en cause, sa mère en détenant l'usufruit et que le mandat n'a pas été enregistré endéans le délai légal de 10 jours. L'appelant conteste encore que les acquéreurs, les époux H), aient été les clients de l'intimée, qui n'est pas intervenue comme entremetteur.

L'appelant demande, principalement, par réformation du jugement entrepris, de dire que le mandat de vente est nul, l'appelant n'ayant pas eu qualité pour signer seul le mandat de vente, et de débouter l'intimée de sa demande en condamnation.

L'appelant demande une indemnité de procédure de 2.000.- €.

La société F) fait valoir que le 12 avril 2010, un contrat de mandat exclusif a été signé entre parties, lui conférant un pouvoir exclusif sur six mois pour vendre la maison de D) sise à _____, pour un prix de vente minimal de 450.000.- € moyennant une commission d'agence de 3% augmentée de la TVA, que cette commission était due également si le vendeur cédait son bien directement, sans l'intermédiaire de l'agence,

durant la période de mandat, ou si, passé ce délai, il le cédait à un client de l'agence, que les époux H) ont acquis le 10 novembre 2010 la maison de D) pour la somme de 395.000.- €, que les époux H) ont fait l'acquisition du bien mitoyen à la maison D) en juillet 2010 par l'intermédiaire de l'agence F), qu'en cédant le bien directement à un client de l'agence, l'appelant s'est obligé à payer la commission fixée au contrat.

A l'aliénation directe, on assimile le contrat par lequel un indivisaire, agissant seul, donne mandat à un tiers de vendre la chose indivise (Cass. 1^{re} civ., 16 juin 1987, Bull. civ. I, n° 197), par conséquent, à défaut de pouvoir légal, de mandat ou d'habilitation par justice, le mandat de vente donné par un indivisaire à un agent immobilier est inopposable, sauf ratification, aux coïndivisaires, mais il n'est pas nul et produit ses effets entre les contractants à hauteur des droits de cet indivisaire (Cass. 1^{re} civ., 16 juin 1987 : Bull. civ. 1987, I, n° 197).

Il y a donc lieu de dire que le mandat donné par l'appelant, nu-propriétaire, à la partie intimée, agent immobilier, est valable à hauteur des droits de l'appelant.

Le contrat signé le 12 avril 2010 entre parties prévoit un mandat irrévocable et valable pour une période de 6 mois, mais contrairement aux arguments de la partie intimée, il ne dit pas qu'il s'agit d'un mandat exclusif.

Le contrat litigieux prévoit que « la commission de vente est due également si les vendeurs devraient vendre eux-mêmes leur objet immobilier durant la période du mandat, ou si, passé ce délai, l'objet était vendu à un client de l'agence ».

La partie appelante reconnaît que l'immeuble en cause a été acquis en date du 15 octobre 2010 par un dénommé H). Il en découle que l'immeuble n'a pas été vendu pendant le mandat dont la durée a été conventionnellement fixée du 12 avril au 12 octobre 2010.

La partie intimée se prévaut de ce que l'acquéreur de l'immeuble est un client de l'agence, au motif qu'en juillet 2010, les époux H), par l'intermédiaire de l'agence F) Immobilière, ont fait l'acquisition du bien mitoyen à la maison D).

La partie appelante conteste que la partie intimée ait figuré comme entremetteur, estimant donc que la provision n'est pas due, si l'agent immobilier n'a pas servi d'intermédiaire à la vente.

Il y a donc lieu de préciser le terme « client de l'agence ». S'agit-il de tout amateur qui a pris contact avec l'agent immobilier ou y a-t-il lieu de le limiter à l'intéressé qui a contacté l'agence en vue de l'acquisition de l'immeuble D), objet du mandat?

En présence d'une clause contractuelle ambiguë, il y a lieu d'appliquer les règles du droit commun relatives à l'interprétation des contrats et de rechercher l'intention des parties, en appréciant les circonstances de l'affaire. S'il subsiste un doute, il échet d'appliquer l'article 1162 du Code civil, selon lequel la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.

En considération de ce principe, il y a lieu de dire que l'engagement du mandant de payer la commission de vente ne vaut que pour les clients qui se sont adressés à l'agence en vue de l'acquisition de l'immeuble D), objet du contrat en cause.

A défaut par la partie intimée d'avoir établi que les acquéreurs de l'immeuble sis à ____, les époux H), l'avaient également contactée en vue d'acquérir cet immeuble, il y a lieu de dire que la commission n'est pas due par la partie appelante.

Le jugement entrepris est à reformer, la demande présentée en première instance relative à la commission et à l'indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

La partie intimée demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en instance d'appel. Cette demande est à rejeter comme non fondée, l'intimée succombant en instance d'appel.

La demande de la partie appelante sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à rejeter comme non fondée, la partie appelante ne justifiant pas l'iniquité requise par le susdit texte.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel,

le déclare fondé,

réforme le jugement du 28 juin 2012,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée F) non fondée,

décharge D) des condamnations prononcées à son encontre,

rejette les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée F) aux frais et dépens des deux instances.