

Arrêt civil

Audience publique du 22 mai deux mille treize

Numéro 38702 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;

Odette PAULY, premier conseiller;

Pierre CALMES, conseiller;

Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. T), et son épouse

2. B),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg en date du 16 mai 2012,

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

e t :

1. M), veuve PH),

2. JH),

3. CH),

intimés aux fins du susdit exploit MULLER du 16 mai 2012,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement du 28 février 2012, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a condamné T) et son épouse B) à payer à M), veuve de PH), à JH) et CH), les deux enfants issus de l'union H)-M), le montant de 16.387,50 € avec les intérêts légaux à compter du 7 juin 2005 jusqu'à solde et le montant de 500.- € à titre d'indemnité de procédure.

Pour statuer ainsi les premiers juges ont admis que feu PH), chargé d'authentifier une vente immobilière entre les époux T)-B) et les époux X)-Y), a payé le 7 juin 2005, soit 4 jours après la signature de l'acte notarié, le montant de 16.387,50 € représentant les frais d'intermédiaire à l'agence immobilière D) SARL, sans les déduire du prix de vente, en vertu d'un mandat que lui a conféré T) tel que cela résulte d'une mention manuscrite de la main de T) et signée par ce dernier sur la facture de l'agence immobilière D) SARL datée du 3 juin 2005 en possession du notaire PH).

Par exploit d'huissier du 16 mai 2012 T) et son épouse B) ont régulièrement interjeté appel contre le jugement du 28 février 2012. Ils affirment que le notaire PH) n'a jamais reçu mandat de régler à l'agence immobilière la commission de vente, que son rôle se limitait à l'authentification de l'acte et que plus particulièrement il n'y aurait jamais eu accord entre les vendeurs et l'agence immobilière suivant lequel le paiement de la commission aurait dû se faire par le biais du notaire. Ils soutiennent par ailleurs que la mention litigieuse sur la facture de l'agence immobilière était subordonnée au paiement intégral du prix de vente et que cette condition n'aurait jamais été remplie, alors que sur les 475.000.- € un montant de 10.418.- € n'aurait jamais été payé et qu'en tout état de cause Me PH) se serait rendu coupable d'une faute, sinon d'une négligence grave en payant l'agence immobilière alors que l'intégralité du prix de vente n'avait pas été réglée. Les appelants en déduisent que, par réformation du jugement entrepris, la demande ne serait fondée ni sur la base des articles 1984 et suivants du code civil, ni sur base des articles 1235 et 1376 du code civil, alors que les conditions d'application de ces articles ne se trouvent pas remplies. Ils demandent encore la réformation du jugement entrepris pour autant qu'ils ont été condamnés à régler aux demandeurs une indemnité de

procédure. Finalement ils réclament une indemnité de procédure en instance d'appel.

Les intimés demandent la confirmation de la décision entreprise ainsi qu'une indemnité de procédure en instance d'appel.

Suivant acte notarié du 3 juin 2005 passé par devant Me PH), les époux T)-B) ont vendu une maison aux époux X)-Y) pour le prix de 475.000.- €. La partie venderesse reconnaît dans l'acte avoir reçu un acompte de 250.000.- €, le solde de 225.000.- € devant être payé au plus tard le 11 juin 2005.

Les parties à l'acte avaient en date du 15 avril 2005 signé un compromis de vente par l'intermédiaire de l'agence D) SARL. Les clauses et conditions de ce compromis prévoient expressément non seulement que l'acheteur s'engage à payer les frais et honoraires de l'acte notarié, mais également et surtout, et contrairement à ce que continuent à soutenir les appelants, que le vendeur « ... donne mandat par la présente au notaire de payer en son nom et contre quittance, à D), le jour de la passation de l'acte les droits d'intermédiation qui lui reviennent ... ». Les intimés versent par ailleurs la facture de l'agence D) SARL pour un montant de 16.387,50 € à titre de commission d'agence, portant la mention « D'accord avec le paiement » signé T).

Les appelants ne donnent aucune explication concernant la signification de cette mention, si ce n'est que cette autorisation de payer était soumise à la condition du paiement intégral du prix de vente.

Les appelants reconnaissent dès lors qu'ils ont marqué leur accord avec le paiement de la commission d'agence, mais affirment que cette autorisation était soumise à une condition qui n'y est pas exprimée.

Il est cependant de jurisprudence que l'agent immobilier a droit à sa commission dès qu'il a obtenu l'accord des parties nonobstant une résiliation ultérieure de l'affaire (cf. " L'agent immobilier ", dans les Annales de droit luxembourgeois, Vol. I, p. 243, no 66 et suivants).

Une jurisprudence constante reconnaît en outre au mandataire le droit à sa commission dès lors que l'opération qu'il a été chargé de traiter a été conclue, même si la convention qu'il a passée demeure inexécutée, est

résolue ou annulée (cf. Jurisclasseur civil, articles 1991 à 2002, fasc. 1, no 113 et suivants).

Par ailleurs, les appelants, en signant le compromis de vente du 15 avril 2005, ont formellement donné mandat au notaire de payer en leur nom le jour de la passation de l'acte, la commission due à l'agence D) SARL.

Il est un fait que le 3 juin 2005 Maître PH) a payé la commission d'agence pour le montant de 16.387,50 €. Le 4 juillet 2005 Me PH) a payé aux appelants le montant de 444.582.- € et le 2 août 2005 le montant de 20.000.- €, le virement pour ce dernier montant portant la mention « 3^e acompte ».

Avant tout autre progrès en cause il appartiendra aux intimés de rapporter la preuve des paiements reçus par Me PH) de la part des acheteurs, afin de permettre à la Cour d'apprécier si Me PH) a, ou n'a pas, ou n'a que partiellement déduit la commission d'agence du prix de vente. Les appelants sont par ailleurs invités à expliquer pour quelle raison ils n'ont pas essayé de récupérer le solde du prix de vente qui leur est prétendument dû.

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 les appels ;

avant tout autre progrès en cause enjoint aux intimés de rapporter la preuve des paiements reçus par Me PH) de la part des acheteurs, afin de permettre à la Cour d'apprécier si Me PH) a, ou n'a pas, ou n'a que partiellement déduit la commission d'agence du prix de vente ;

invite les appelants à expliquer pour quelle raison ils n'ont pas tenté de récupérer le solde du prix de vente qui leur est prétendument dû ;

refixe l'affaire à la conférence mise en état du mercredi 18 septembre 2013.