

Arrêt civil

**Audience publique du 22 janvier deux mille quatorze**

Numéro 39398 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

**1. M),**

**2. G),**

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant  
Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude  
STEFFEN de Luxembourg en date du 27 juillet 2012,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg ;

e t :

**la société à responsabilité limitée X),**

intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 27 juillet 2012,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **LA COUR DAPPEL :**

Aux termes d'un contrat du 25 mai 2007, dénommé « Mandat non exclusif de vente », M) et G) chargent IMMO X) S.AR.L. de trouver un acquéreur pour leur maison à \_\_\_\_, pour un montant de 750.000.- euros, cette autorisation étant valable pour une durée de trois mois à partir du contrat.

Les vendeurs s'engagent à payer à IMMO X) S.AR.L. une commission de « 3% du prix de vente réalisé + 15% de TVA de la commission sur le prix de vente réalisé, le jour de la signature de l'acte notarié ».

« Au cas où la vente de l'objet en question est effectuée postérieurement à la date limite fixée et à un même client déjà sollicité et contacté par IMMO X) S.AR.L., la commission de 3% + TVA est également due ».

« Par contre, si pendant la période d'autorisation de vente, le propriétaire trouve un acquéreur de sa propre initiative, la commission de 3% n'est pas due à IMMO X) S.AR.L. ».

Le 6 juin 2007, les époux K)-W) chargent IMMO X) S.AR.L. de la vente de leur maison à Differdange au prix de 390.000.- euros.

Par contrat rédigé sur du papier à entête de l'agence immobilière Y, M) et G) vendent le 22 mai 2008 leur maison à W) et à K) pour le prix de 675.000.- euros.

Se prévalant de ce que c'est elle qui présente aux époux M)-G) les époux K)-W) entendant acquérir leur maison, sauf à devoir, pour ce faire, vendre au préalable leur propre immeuble, de ce qu'à défaut par les époux K)-W) de parvenir à vendre leur maison, aucune vente de l'immeuble M)-G) n'est conclue durant la période de trois mois non renouvelée, de ce que suite à la vente de la maison M) –G) aux époux K)-W) le 22 mai 2008 pour le prix de 675.000.- euros, elle facture les 23 mai et 8 juillet 2008 par le montant de 23.287,50.- euros aux époux M)-G) la commission convenue le 25 mai 2007 ( $675.000 \times 3\% = 20.250 + 15\% \times 20.250$ ), de ce que cette commission reste impayée, IMMO X) S.AR.L. assigne par exploit d'huissier du 12 septembre 2008 M) et G) à comparaître devant le tribunal

d'arrondissement de Luxembourg pour les voir condamner à lui payer la somme de 23.287,50.- euros avec les intérêts y spécifiés.

Par exploit d'huissier du 27 juillet 2012, M) et G) interjettent régulièrement appel contre le jugement rendu le 14 mars 2012 condamnant chacun d'eux à payer à IMMO X) S.AR.L. le montant de 11.643,75.- euros, avec les intérêts au taux légal.

Ils concluent à voir débouter de sa demande IMMO X) S.AR.L., celle-ci sollicitant le rejet de l'appel.

IMMO X) S.AR.L. interjette appel incident afin de voir, par voie de réformation, condamner M) et G) solidairement au paiement du montant de 23.287,50.- euros.

A l'appui de leur appel, les conjoints M)-G) font valoir qu'au jour de la vente, les 3 mois pendant lesquels IMMO X) S.AR.L. est chargée de chercher un acquéreur sont expirés, que pendant ces trois mois, les époux K)-W) ne manifestent aucun intérêt définitif à acquérir leur maison, que la vente entre les époux K)-W) et les conjoints M)-G), qui n'a lieu que des mois après l'expiration du contrat conclu le 25 mai 2007 avec IMMO X) S.AR.L., n'est pas réalisée du fait des moyens mis en œuvre par IMMO X) S.AR.L., qu'ainsi, lors des enquêtes instituées par jugement du 24 juin 2010, K), veuve W), dépose avoir visité la maison avec IMMO X) S.AR.L. une à deux fois seulement, que par la suite, les époux M)-G) s'adressent pour la vente en question à une autre agence immobilière qui revoit le prix de vente vers le bas, que c'est au vu de cette baisse du prix, que les époux K)-W) décident d'acheter leur maison par l'intermédiaire de l'agence Y), finalement, que IMMO X) S.AR.L. ne rapporte pas la preuve du caractère déterminant de son intervention dans cette vente, celle-ci se réalisant du seul fait de la baisse du prix de vente, opérée par la seconde agence.

Il est vrai que l'agent immobilier peut, le cas échéant, réclamer une commission même si, tel qu'en l'espèce, l'opération est conclue après l'expiration de sa mission.

Pour que IMMO X) S.AR.L. puisse prétendre à la commission convenue le 25 mai 2007, il ne suffit cependant pas que l'opération immobilière soit conclue par son client, mais l'agence doit établir qu'elle a effectivement contribué de manière déterminante à sa réalisation (cf Marc THEWES, Les Intermédiaires Immobiliers, Annales du Droit Luxembourgeois, Vol. 13, pages 630, 632 et 633, éd. Bruylant).

En l'espèce, non seulement IMMO X) S.AR.L. est l'agence qui crée le contact entre vendeurs et acheteurs, mais la déposition K) établit que les

époux K)-W) sont rendus attentifs à la maison M)-G) en raison de la publicité en faite par IMMO X) S.AR.L., et qu'après s'être rendus sur les lieux pour se faire une opinion de l'extérieur, ils s'adressent à IMMO X) S.AR.L. pour visiter avec celle-ci la maison de l'intérieur et ce, à une ou deux reprises.

L'enquête prouve encore que, quoique visitant d'autres immeubles, c'est cette maison que les époux K)-W) entendent acquérir, sauf à se heurter au prix exigé par les époux M)-G) et au fait qu'ils n'arrivent pas à vendre leur propre immeuble mis en vente en vue de l'acquisition et de l'aménagement de la maison M)-G).

La même déposition prouve que, d'une part, l'intervention de l'agence immobilière Y) se réduit au coup de fil par lequel elle contacte les époux K)-W) pour savoir s'ils sont toujours intéressés à l'achat de la maison en question, d'autre part, que la vente est conclue du fait que « le prix réclamé en fin de compte par les époux M) était moins élevé qu'au début étant donné que mon mari et moi avons réussi à faire baisser le prix ».

Ces éléments établissent que si le contrat de vente du 22 mai 2008 entre les époux M)-G) et les époux K)-W) est conclu sur du papier à entête de l'agence immobilière Y), qui signe par ailleurs également le contrat, c'est cependant l'agence IMMO X) S.AR.L. qui intervient de manière active et déterminante dans la conclusion de la vente, puisque établissant le lien entre les futurs acquéreurs et vendeurs, et faisant visiter l'intérieur de l'immeuble aux époux K)-W), n'étant pas établi que Y) intervienne dans la réalisation de la vente autrement qu'en demandant aux époux K)-W) s'ils sont toujours intéressés par l'immeuble M)-G).

La déposition K) prouve de même que ce sont les acquéreurs K)-W) qui négocient la baisse du prix de vente et le prix auquel la vente se réalise finalement, contredisant ainsi l'affirmation selon laquelle l'agence Y) est à l'initiative de la baisse du prix.

G) et M) font valoir encore que l'application de la clause conventionnelle du 25 mai 2007 selon laquelle « au cas où la vente de l'objet en question est effectuée postérieurement à la date limite fixée et à un même client déjà sollicité et contacté par IMMO X) S.AR.L., la commission de 3% + TVA est également due », revient à faire de l'engagement « concrètement un (engagement) à durée indéterminée, et ce faisant, en contradiction avec les termes clairs du mandat signé entre parties, lequel était expressément limité à une période de trois mois ».

Il est vrai que le 25 mai 2007, les parties conviennent expressément de ne pas conférer à IMMO X) S.AR.L. l'exclusivité de la vente, et de limiter à trois mois la durée des prestations à fournir par l'agence.

Il reste que pareil contrat, non exclusif et limité dans le temps, peut comporter des aménagements quant à certains de ses effets et prévoir, tel qu'en l'espèce, que dès lors qu'après l'expiration des trois mois durant lesquels l'agence est chargée de trouver un acquéreur, une vente se réalise avec un client contacté et sollicité par elle pendant la période de trois mois, la commission convenue avec IMMO X) S.AR.L. est réduite à celle-ci.

Par ailleurs, le fait que la vente litigieuse suit de 9 mois seulement l'expiration de la période limitée durant laquelle IMMO X) S.AR.L. est chargée de trouver un acquéreur, ne permet pas de retenir que dans le chef des vendeurs, il s'agisse d'un engagement -en fait- à durée indéterminée ou, plus précisément, se situant hors des prévisions du contrat.

Il découle de ces développements que la demande dirigée par IMMO X) S.AR.L. à l'encontre des conjoints M) et G) est fondée en principe.

Il y a lieu de réserver le surplus afin de permettre à G) et à M) de prendre position par rapport à l'appel incident aux termes duquel IMMO X) S.AR.L. vise à les voir condamner solidairement au montant de 23.287,50.- euros, solidarité déduite des « articles 215 et suivants » du code civil.

#### **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 principal et incident en la pure forme,

dit la demande de IMMO X) S.AR.L. dirigée contre M) et G) fondée en principe,

ordonne la réouverture des débats pour permettre à Maître SANTINI de prendre position quant à l'appel incident aux termes duquel IMMO X) S.AR.L. demande de voir condamner solidairement M) et G) au paiement du montant de 23.287,50.- euros,

réserve le surplus et les dépens,

refixe l'affaire à l'audience de la mise en état du 26 février 2014.