

Arrêt N° 18/17 – VII – CIV

Audience publique du 1^{er} février deux mille dix-sept

Numéro 43474 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Marie-Laure MEYER, premier conseiller;
Monique HENTGEN, premier conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 30 mars 2016,

comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette ;

e t :

X.), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit STEFFEN du 30 mars 2016,

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

LA COUR D'APPEL :

Les faits à la base du litige entre parties peuvent être résumés comme suit :

Le 30 mai 2014, **X.)** a chargé, pour une durée de six mois, la société **SOC.1.)** SARL afin « *de rechercher un ou des amateurs en vue de la vente* » de son immeuble sis à L-(...), au prix de 650.000.- euros.

Le contrat prévoit en son article 3 que « *en cas de vente de l'immeuble pendant la durée de la présente convention, ou au-delà de la durée de la présente convention à un amateur présenté par l'agent, la commission de celui-ci sera forfaitairement et irrévocablement fixée à 3% du prix de vente finale. Cette commission sera augmentée de la TVA (15%)* ».

La société **SOC.1.)** SARL expose avoir trouvé plusieurs acheteurs potentiels (dont certains voulaient même payer 715.000.- euros) mais que la vente n'a pas pu être conclue en raison du refus injustifié de **X.)**.

Faisant valoir que **X.)** a contrevenu à ses obligations prévues par les articles 1134 alinéa 3 et 1135 du code civil et lui a ainsi causé un dommage, la société **SOC.1.)** SARL l'a assignée par exploit d'huissier du 11 décembre 2014 en vue de la voir condamner au paiement des sommes de 22.425.- euros représentant la commission de vente avec la TVA de 15% et de 517,50 euros représentant le montant d'une facture impayée du 30 juin 2014 pour la remise en état de son jardin.

En cours d'instance, la SARL **SOC.1.)** a renoncé à la deuxième demande étant donné que **X.)** avait payé, après l'assignation, la somme de 517,50 euros.

La demande est basée sur l'article 1149 du code civil.

La demanderesse a formulé une offre de preuve par audition de témoins pour établir sa version des faits.

X.) expose que la demanderesse initiale aurait largement sous-estimé son immeuble qui vaudrait au moins 800.000.- euros et elle affirme avoir subi un préjudice en raison de cette faute de la SARL **SOC.1.)**. Elle évalue son préjudice à 22.425.- euros et demande reconventionnellement, et au cas où la demande principale de **SOC.1.)** SARL serait déclarée fondée, la condamnation de la société **SOC.1.)** SARL au paiement de ce montant.

Par jugement contradictoire du 27 janvier 2016, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a :

- déclaré les demandes, principale et reconventionnelle, recevables en la pure forme,

- rejeté l'offre de preuve par témoins formulée par la société **SOC.1.) SARL**,

- déclaré la demande principale non fondée, partant

- en a débouté,

- rejeté la demande reconventionnelle de **X.)**,

- rejeté la demande de la société **SOC.1.) SARL** sur base de l'article 240 du NCPC,

- dit la demande de **X.)** sur base de l'article 240 du NCPC fondée à concurrence de 800.- euros,

- condamné la société **SOC.1.) SARL** à payer à **X.)** le montant de 800.- euros à titre d'indemnité de procédure, et

- condamné la société **SOC.1.) SARL** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL.

Par exploit d'huissier du 30 mars 2016, la société **SOC.1.) SARL** a régulièrement relevé appel limité de ce jugement qui lui avait été signifié en date du 23 février 2016.

L'appelante conclut à la condamnation de **X.)** à lui payer - à titre de dommages et intérêts - la somme de 22.425.- euros ou tout montant supérieur avec les intérêts à partir de l'assignation du 11 décembre 2014, jusqu'à solde.

Elle réitère, à titre subsidiaire, son offre de preuve par audition de témoins et réclame une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel.

A l'appui de son appel, la SARL **SOC.1.)** donne à considérer que l'actuelle intimée n'a pas exécuté ses obligations découlant du contrat signé entre parties le 30 mai 2014 en rejetant toutes les offres d'achat et a ainsi contrevenu aux articles 1134 alinéa 3 et 1135 du code civil. L'appelante

reproche aux premiers juges d'avoir retenu que l'inexécution des obligations à charge de X.) n'aurait pas été établie.

La SARL SOC.1.) fait encore grief aux premiers juges d'avoir rejeté son offre de preuve, précise et concluante, par l'audition de témoins.

L'appelante expose finalement qu'elle a droit à être indemnisée au moins au titre de la perte d'une chance de réaliser une commission.

L'intimée, qui conclut au débouté de l'appel principal, interjette appel incident et expose que c'est à tort que sa demande reconventionnelle a été rejetée par les premiers juges. Elle fait valoir que la SARL SOC.1.) a contrevenu à son obligation de conseil et de renseignement en sous-estimant largement la valeur de son bien immobilier et qu'elle lui aurait ainsi causé un préjudice évalué à 22.425.- euros.

X.) conclut à la condamnation de la SARL SOC.1.) à lui payer la somme de 22.425.- euros ou tout montant à déterminer ex aequo et bono, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'intimée affirme que pendant toute la durée du contrat, venu à échéance le 30 novembre 2014, la société SOC.1.) SARL ne lui a pas proposé d'amateur disposé à acheter la maison au prix et aux conditions proposés. La liste de « prospects » donc de clients potentiels, éventuels qu'SOC.1.) lui a envoyée le 23 octobre 2014, donc postérieurement à la lettre de résiliation, aurait été construite de toutes pièces. Selon l'intimée, l'appelante n'a pas prouvé que les prospects en question fussent disposés, pour autant qu'ils en aient les moyens, à acheter la maison.

X.) interjette également appel incident en ce qui concerne sa demande en allocation d'une indemnité de procédure à laquelle les premiers juges n'ont fait droit qu'à hauteur de la somme de 800.- euros. Elle réclame, par réformation du jugement, à se voir allouer de ce chef la somme de 1.500.- euros pour la première instance.

Appréciation

Il convient de noter que les parties s'accordent pour dire que suite à la résiliation le 21 octobre 2014 par X.) du contrat, celui-ci est venu à échéance le 30 novembre 2014.

Dans le dispositif de ses dernières conclusions (20 juin 2016) l'intimée soulève pour la première fois la nullité du contrat conclu entre parties pour indétermination de l'objet.

Cette demande n'a pas été contestée pour être nouvelle en instance d'appel et est donc recevable en la forme. Elle n'est toutefois pas fondée étant donné qu'elle n'est pas motivée.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont dit que les parties sont liées par un contrat d'entreprise. Il ressort en effet du contrat que **X.)** a chargé la SARL **SOC.1.)** de rechercher un ou des amateurs en vue de la vente de sa maison d'habitation avec terrain au prix de 650.000.- euros.

Comme **X.)** n'avait pas donné pouvoir à l'agence de la représenter lors de la conclusion du compromis de vente ou de l'acte notarié de vente, le contrat a, à bon droit, été qualifié de contrat d'entreprise par les premiers juges.

Leur décision y relative est à confirmer.

a) l'appel principal

La société **SOC.1.)** SARL reproche à l'intimée d'avoir empêché la réalisation de la vente de son immeuble en ne réagissant pas aux propositions qui lui ont été faites et en s'opposant à toute nouvelle visite de l'immeuble après la lettre de résiliation du contrat donc pendant la période du 21 octobre 2014 au 30 novembre 2014.

L'appelante réclame, par réformation du jugement a quo, à titre d'indemnisation de son préjudice, la somme de 22.425.- euros équivalant à la commission de 3% sur le prix de vente de 650.000.- euros.

L'intimée réplique que pendant la durée du contrat du 30 mai 2014 au 30 novembre 2014, l'appelante ne lui a pas soumis une seule proposition concrète et précise pour le prix de 650.000.- euros.

L'agent immobilier peut, en cas de faute du mandant ou de l'acheteur, réclamer des dommages et intérêts destinés à réparer son préjudice. Ainsi, le vendeur peut être tenu à indemniser l'agent immobilier lorsqu'il est à l'origine de l'échec de l'opération.

L'article 1134 du code civil pose le principe de l'exécution de bonne foi des conventions qui se concrétise par un devoir de loyauté et un devoir de coopération et de collaboration. Plus particulièrement, dans le cadre d'une mission de vente exclusive, le vendeur doit apporter son concours à la réussite de la mission de l'agent immobilier.

Ainsi refuser arbitrairement ou sous un motif fallacieux, de signer le compromis de vente, constitue une faute susceptible d'engager la responsabilité du vendeur, client de l'agence immobilière.

L'exécution de bonne foi existe toutefois tant à l'égard du client de l'agent immobilier, que dans le chef de l'agent immobilier, créancier de l'obligation.

L'obligation de l'exécution de bonne foi par le débiteur a ainsi pour corollaire l'obligation du créancier de lui faciliter l'exécution de son obligation en lui procurant toute la collaboration nécessaire (Encyclopédie Dalloz, droit civil, v° Responsabilité contractuelle, n° 292, Jurisclasseur Lexis-Nexis, Droit civil fasc 1134-1135, n°49).

La Cour examinera ci-après (sub appel incident) si la société **SOC.1.) SARL** a commis une faute en sous-évaluant l'immeuble.

L'article 3 du contrat conclu entre parties stipule que : *« En cas de vente de l'immeuble pendant la durée de la présente convention, ou au-delà de la durée de la présente convention à un amateur présenté par l'agent, la commission de celui-ci sera forfaitairement et irrévocablement fixée à 3% du prix de vente finale. Cette commission sera augmentée de la T.V.A. (15%). La commission est due lors de la passation de l'acte authentique ».*

L'intimée conteste que la SARL **SOC.1.)** lui ait présenté, avant la résiliation du contrat, trois acheteurs potentiels qui offraient des prix d'achat variant entre 680.000.- et 715.000.- euros.

Il ressort d'un listing daté au 23 octobre 2014 que la SARL **SOC.1.)** a présenté l'immeuble, qui constitue le domicile de l'intimée, à 28 parties intéressées.

Il résulte de l'attestation testimoniale émanant de **T.1.)** que celui-ci a, après avoir visité l'immeuble de **X.)** en date du 31 juillet, offert de l'acquérir au prix de 715.000.- euros à condition que l'immeuble fût disponible à partir de septembre ou octobre 2014.

Il est encore constant que **X.)** n'avait - antérieurement à la procédure judiciaire - pas contesté le courrier de la SARL **SOC.1.)** selon lequel celle-ci avait présenté trois acheteurs potentiels à la partie venderesse à savoir **M. T.1.)** qui selon une offre du 31 juillet 2014 voulait payer 715.000.- euros ; **Mme A.)** qui en date du 4 août 2014 avait offert la somme de 700.000.- euros et **M. B.)** qui en date du 25 août 2014 avait offert 680.000.- euros pour acquérir l'immeuble.

L'intimée se contredit d'ailleurs en contestant d'une part avoir eu connaissance de ces offres et en les invoquant d'autre part à l'appui de sa demande reconventionnelle pour prouver que l'agent immobilier aurait commis une faute en sous-estimant la valeur vénale de l'immeuble.

X.) a versé la preuve du paiement d'une facture d'un montant de 517,50 euros qui ne fait plus l'objet du litige et elle a versé un certificat médical délivré par son médecin traitant à la demande expresse de son litismandataire. Ce certificat du 22 juillet 2015 établit qu'elle a subi un (et non pas deux) AVC superficiel en 2009.

Il indique que depuis le 7 mars 2009 Madame **X.)** présente une compréhension normale mais conclut que « *sans mettre en cause les capacités cognitives et intellectuelles de Mme X.) pour gérer ses affaires de façon autonome elle-même, nous devons cependant constater que son état de santé fragilisé, notamment par un léger ralentissement intellectuel et un handicap persistant à l'élocution, la met en position de faiblesse manifeste par rapport à des professionnels jouissant d'une santé parfaite* ».

Ce certificat n'est ni concluant, ni pertinent. Il n'établit pas que l'intimée n'aurait pas compris la portée de son engagement contractuel. Il n'explique pas pourquoi **X.)** n'a pas donné de suite aux demandes de l'agent immobilier tout comme il ne peut servir de justificatif au refus de **X.)** de vendre son immeuble au prix de 715.000.- euros.

Au vu des éléments de la cause, la Cour ne dispose d'aucun élément expliquant pourquoi **X.)** n'était plus d'accord avec la vente de son immeuble.

Son affirmation - en cours de procédure - que le prix de 650.000.- n'aurait pas correspondu à la valeur réelle de son immeuble, ne peut toutefois ni expliquer, ni justifier son refus de vendre au prix de 715.000.- euros.

Par ailleurs, l'affirmation de l'intimée que selon ses renseignements « *le prix du marché d'une maison telle que la sienne est, en effet, d'au moins 800.000.- €* » n'est étayée par aucune pièce et est donc restée en l'état de pure allégation. Cette affirmation est en tout état de cause contredite par l'évaluation émanant de **C.)**, ingénieur en bâtiments de la société d'ingénieurs conseils **SOC.2.)**, qui après une visite de l'immeuble avec un acheteur potentiel, **B.)**, a fixé la valeur de la maison à 640.000.- euros compte tenu (i) de la classe énergétique la plus défavorable (H), (ii) des moisissures de la cave en raison d'infiltrations d'eau ayant provoqué des odeurs de moisi qui remontent jusqu'au premier étage de la maison, (iii) de

la surface habitable (sans terrasse) de 91 m² au lieu des 140 m² annoncés, (iv) de l'état vétuste du carrelage au sol du garage, (v) de l'endommagement de l'isolation au plafond et (vi) de l'eau stagnante dans une fosse à vidange. Ces éléments matériels constatés par l'ingénieur conseil n'ont pas été contestés par l'intimée qui s'est bornée à soulever que l'ingénieur conseil qui accompagnait un acheteur potentiel avait l'intention de faire baisser le prix de vente.

Il est utile de noter que le courrier de **B.)** (qui a visité l'immeuble en présence de **C.))** dans lequel il offre de payer 640.000.- euros pour la maison, date du 25 août 2014. Leur visite de l'immeuble a donc nécessairement dû avoir lieu avant cette date.

L'affirmation de l'intimée que l'agent immobilier ne lui aurait proposé aucun acheteur potentiel au cours du contrat est donc clairement contredite tant par le courrier de **B.)** que par l'attestation testimoniale de **T.1.)**. Comme l'immeuble constitue le domicile de l'actuelle intimée, elle n'a pas pu ignorer la visite des 28 prospects au cours de la durée du contrat la liant à **SOC.1.) SARL**.

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que les premiers juges ont dit que la demanderesse n'a pas présenté à **X.)** des offres d'amateurs potentiels avant la résiliation du contrat en date du 21 octobre 2014.

Par ailleurs, en constatant que « *Ce n'est qu'en date du 23 octobre 2014 que la demanderesse envoie à X.) une liste « des contacts et prospects »* », sans en tirer les conclusions juridiques, les premiers juges se sont contredits. Cette liste a en effet été communiquée en cours du contrat qui n'a pris fin que le 30 novembre 2014 et **X.)** n'a pas expliqué pourquoi elle n'a pas voulu vendre son immeuble à l'un des trois acheteurs potentiels qui offraient des prix largement au-delà de son offre initiale de 650.000.- euros. La Cour constate que ces trois personnes figurent sur la liste parmi les 28 « prospects ».

Au vu de ce qui précède, la SARL **SOC.1.)** a dûment établi avoir présenté à **X.)** des acheteurs potentiels qui voulaient offrir jusqu'à 715.000.- euros pour son immeuble offert en vente au prix de 650.000.- euros.

X.) n'a fourni aucun élément justificatif expliquant pourquoi elle a refusé de vendre son immeuble à l'un de ces acheteurs potentiels. Contrairement à ce qu'ont admis les juges de première instance, l'inexécution de ses obligations par **X.)** est donc établie en cause à suffisance de droit.

En s'opposant sans motif légitime à conclure la vente elle a privé la SARL **SOC.1.)** de toucher sa commission de (3% de 650.000.- euros + TVA de 15% =) 22.450.- euros. Cette faute a causé un dommage qu'il y a lieu de réparer.

Il en résulte que par application des articles 1134 et 1149 la demande de la société **SOC.1.) SARL** est fondée.

Par réformation du jugement il y a lieu de condamner **X.)** à payer à la société **SOC.1.) SARL** à titre de dommages et intérêts la somme de 22.450.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de l'assignation en justice du 11 décembre 2014 jusqu'à solde.

Eu égard à la réformation du jugement quant à la demande principale, il y a également lieu de décharger la société **SOC.1.) SARL** de sa condamnation, prononcée par les premiers juges, au paiement d'une indemnité de procédure de 800.- euros.

b) l'appel incident

Il y a lieu d'examiner si la SARL **SOC.1.)** a en l'espèce violé son obligation de conseil et de renseignement en sous-évaluant l'immeuble par le fait de l'offrir en vente au prix de 650.000.- euros.

L'intimée sur incident conteste formellement avoir sous-estimé l'immeuble et elle fait valoir que l'un des acheteurs potentiels s'est fait accompagner lors de la visite des lieux par un ingénieur en bâtiments qui a évalué l'immeuble à 640.000.- euros.

Il appartient à l'agent immobilier de donner à son client-vendeur les informations loyales sur la valeur du bien mis en vente.

En l'espèce, l'appelante par incident n'a toutefois pas établi que la SARL **SOC.1.)** ait commis une faute en proposant l'immeuble en vente au prix de 650.000.- euros. D'une part, l'affirmation de **X.)** qu'un immeuble comparable au sien vaudrait 800.000.- euros n'est étayée par aucune pièce et d'autre part il ressort de la pièce soumise à la Cour qu'un ingénieur conseil a évalué ledit immeuble à 640.000.- euros. Le seul fait que trois personnes parmi les 25 autres, ayant visité l'immeuble, aient proposé de payer des prix de 680.000, de 700.000 ou de 715.000.- euros ne prouve pas à lui seul que l'agent ait commis une faute et ait offert l'immeuble en vente à un prix manifestement en-dessous de sa valeur réelle.

L'appel incident n'est donc pas fondé.

c) les indemnités de procédure

L'appelante **SOC.1.)** réclame une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour l'instance d'appel. Comme elle ne justifie toutefois pas de la condition d'iniquité posée par l'article 240 du NCPC, sa demande n'est pas fondée.

L'intimée réclame une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Au vu du sort réservé à l'appel cette demande n'est pas fondée.

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 les appels principal et incident en la forme ;

reçoit la demande en nullité du contrat du 30 mai 2014 en la forme ;

la dit non fondée ;

partant en déboute ;

dit l'appel principal fondé ;

par réformation du jugement entrepris,

condamne **X.)** à payer à la société **SOC.1.)** SARL à titre de dommages et intérêts, la somme de 22.450.- euros avec les intérêts au taux légal à partir de l'assignation en justice du 11 décembre 2014, jusqu'à solde ;

décharge la société **SOC.1.)** SARL de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 800.- euros en faveur de **X.)** ;

dit l'appel incident non fondé ;

confirme pour le surplus le jugement du 27 janvier 2016 ;

déboute la société **SOC.1.)** SARL de sa demande sur base de l'article 240 du NCPC pour l'instance d'appel

déboute **X.)** de sa demande sur base de l'article 240 du NCPC pour l'instance d'appel ;

condamne **X.)** aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître Antoine STOLTZ sur ses affirmations de droit.