

Audience publique du vingt-sept février deux mille dix-neuf

Numéro 44880 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Karin GUILLAUME, premier conseiller;
Yola SCHMIT, 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 suppléant Michèle WANTZE, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch/Alzette en date du 28 avril 2017,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. la société à responsabilité limitée SOC.2.), exerçant son activité sous l'enseigne commerciale IMMO.1A.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

intimée aux fins du susdit exploit WANTZ du 28 avril 2017,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société à responsabilité limitée IMMO.2.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

intimée aux fins du susdit exploit WANTZ du 28 avril 2017,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Antécédents de procédure et exposé du litige

1) Par exploit d'huissier de justice du 8 mai 2015, la société à responsabilité limitée **SOC.2.)**, exerçant son activité sous l'enseigne commerciale **IMMO.1A.)**, a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner à lui payer le montant de 80.730 € avec les intérêts légaux à partir du 31 octobre 2014, sinon de la date de la facture, sinon de la demande en justice jusqu'à solde ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 €.

La société **SOC.2.)** a exposé à l'appui de sa demande que le 10 juin 2014, la société **SOC.1.)** lui a donné un mandat de vente simple irrévocable et valable pendant trois mois pour un complexe immobilier sis à (...), consistant en un bureau de plus ou moins 500 m² et d'une surface d'archivage de 32 m² pour un prix de vente de 2.850.000 €.

Le mandat de vente stipulait une commission de 3% + TVA sur le prix réalisé au profit de l'agence immobilière le jour de l'acte notarié, en précisant que la commission de vente était également due si les vendeurs devaient vendre eux-mêmes leur objet immobilier à un client de l'agence.

La société **SOC.2.)** soutient avoir entrepris toutes les démarches pour vendre le bien immobilier en question et notamment l'avoir fait visiter, le 29 août 2014, à **A.)**, gérante de la société **IMMO.2.)**.

Le 12 novembre 2014, **B.)**, dirigeant de la société **SOC.1.)**, aurait demandé à la société **SOC.2.)** de ne plus organiser de nouvelles visites au motif qu'il travaillerait lui-même dans les lieux et qu'il entendait les louer.

Par la suite, la société **SOC.2.)** a appris que l'immeuble a été vendu à la société **IMMO.2.)** et cela déjà en date du 31 octobre 2014.

Le vendeur et l'acquéreur auraient manifestement tenté d'évincer l'agent immobilier afin de le priver de sa commission. Or, ce serait uniquement grâce à l'intervention essentielle et déterminante de l'agence **IMMO.1.)** que la vente de l'immeuble se serait faite. La société **SOC.2.)** a dès lors, le 13 février 2015, adressé sa facture n°2025/21 à la société **SOC.1.)** pour lui réclamer la commission contractuellement convenue, soit à la somme de 80.730 euros.

La société **SOC.1.)** a contesté la demande.

Elle reconnaît avoir donné mandat à l'agence **IMMO.1.)** pour la vente de l'immeuble, mais ce mandat n'aurait pas été exclusif et aurait expiré le 10 septembre 2014. L'agence **IMMO.1.)** ne l'aurait pas mise en relation avec un potentiel acquéreur et ne l'aurait pas informée de l'intérêt que **A.)** portait à l'objet en cause. L'agence **IMMO.1.)** ne lui aurait soumis aucune offre. Comme l'agence **IMMO.1.)** ne lui aurait pas transmis l'offre de la société **IMMO.2.)**, le potentiel acquéreur serait entré en contact avec une autre agence immobilière, à savoir la société **SOC.3.)**. Ce serait cette dernière qui aurait mis en relation **A.)** avec la société **SOC.1.)**.

2) Par exploit d'huissier de justice du même 8 mai 2015, la société **SOC.2.)** a encore fait donner assignation à la société à responsabilité limitée **IMMO.2.)** pour s'entendre condamner à lui payer le montant de 100.000 € sinon tout autre montant même supérieur ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000 €.

La société **SOC.2.)** se prévaut d'un contrat de base entre parties intitulé « *reconnaissance d'indication et de visite* », qui stipule qu'en cas de violation des engagements y figurant, des dommages et intérêts seraient dus en réparation du préjudice causé à l'agence **IMMO.1.)**, ce préjudice ne pouvant être inférieur à la commission perçue en concourant à l'acte. La société **SOC.2.)** soutient que la société **IMMO.2.)** a violé le contrat. Elle base sa demande principalement sur le contrat et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

La société **IMMO.2.)** a contesté la demande et elle a demandé reconventionnellement la somme de 10.000 € pour procédure téméraire et vexatoire.

Le jugement du 27 janvier 2017

Par jugement du 27 janvier 2017, le tribunal a déclaré fondée la demande dirigée contre la société **SOC.1.)** et a condamné celle-ci à payer à la société **SOC.2.)** la somme de 80.730 € avec les intérêts légaux à partir du 8 mai 2015 jusqu'à solde ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 €.

La demande de la société **SOC.2.)** dirigée contre la société **IMMO.2.)** a été déclarée non fondée de même que sa demande en paiement d'une indemnité de procédure à l'encontre de celle-ci.

La demande reconventionnelle de la société **IMMO.2.)** en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire a été déclarée non fondée, mais la société **SOC.2.)** a été condamnée à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 €.

L'appel

Contre ce jugement lui signifié le 24 mars 2017, la société **SOC.1.)** a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 28 avril 2017, demandant, par réformation, à la Cour de constater que la société **SOC.2.)** n'est pas intervenue dans la vente avec la société **IMMO.2.)** et que celle-ci n'était point le client de la société **SOC.2.)**, partant dire que celle-ci n'a pas droit à la commission de vente de 3%, de constater encore que la société **SOC.2.)** a commis des fautes dans l'exécution de son mandat et que la société **SOC.1.)** se réserve le droit de réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi à cet égard. Elle demande encore la réformation du jugement en ce qu'elle a été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et en ce que sa propre demande tendant aux mêmes fins a été rejetée. Elle réclame finalement une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel.

La société **SOC.2.)** conclut au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement. Elle conteste toute faute en son chef. Elle formule une offre de preuve par témoins et elle réclame une indemnité de procédure de 2.500 € pour l'instance d'appel.

La société **IMMO.2.)** demande la confirmation du jugement pour autant qu'elle est concernée.

Appréciation par la Cour

Le réseau IMMO.1.)

La Cour estime qu'afin de départager les parties, il est indispensable d'expliquer le fonctionnement du réseau d'agences immobilières **IMMO.1.)** tel qu'il découle du « *contrat agent immobilier indépendant* » versé en cause. Il s'agit du contrat passé entre la société **SOC.2.)** exerçant le commerce sous la dénomination **IMMO.1A.) LIEU.1.)** et **C.)**, contrat qui, bien que ni daté ni signé, permet cependant en tant que contrat-type de comprendre le concept de **IMMO.1.)**.

IMMO.1.) est une organisation internationale qui développe et commercialise un système de création et de gestion d'agences immobilières dans lesquelles interviennent des conseillers commerciaux.

Outre le droit d'exploitation d'une agence immobilière, **IMMO.1.)** Luxembourg offre la possibilité au franchisé (en l'occurrence **IMMO.1A.) LIEU.1.)** ou encore **IMMO.1B.) LIEU.2.)**) de concéder à des conseillers commerciaux (en l'occurrence **C.)** pour **IMMO.1A.) LIEU.1.)** ou encore **D.)** pour **IMMO.1B.) LIEU.2.)**) des sous-licences autorisant ces derniers à utiliser les droits de protection **IMMO.1.)** et le système **IMMO.1.)**.

Une agence **IMMO.1.)** fonctionne avec des agents indépendants qui travaillent selon des méthodes communes et dans le même but : la satisfaction du client. L'agent peut recourir à la force de la marque et à l'influence du réseau, tout en partageant son expérience et son savoir-faire avec les autres agents du réseau.

Ainsi résulte-t-il du paragraphe 1, point 1.3. du « *contrat agent immobilier indépendant* » que le conseiller commercial s'engage à coopérer avec les autres conseillers commerciaux du réseau **IMMO.1.)** dès la signature d'un mandat de vente en partageant les informations et en organisant des visites, afin de conclure la vente dans les meilleurs délais et au meilleur prix pour le vendeur, partageant les commissions tel que défini au paragraphe 7 soit 50% pour le conseiller commercial ayant reçu le mandat de vente et 50% pour celui ayant trouvé l'acheteur.

Le bien-fondé de la demande de la société **SOC.2.)** est à examiner au vu des explications qui précèdent.

La demande dirigée contre la société SOC.1.)

Suivant mandat de vente « simple » du 10 juin 2014, le dénommé **B.)**, gérant de la société **SOC.1.)**, a donné pouvoir à **C.)**, conseiller indépendant **IMMO.1.)**, ayant son siège d'exploitation à L-(...) (qui est aussi le siège de l'agence **IMMO.1A.) LIEU.1.)**), pour vendre ou louer un objet immobilier

comprenant des bureaux de +/- 500 m² avec deux box fermés et une surface d'archivage de 32 m².

Le mandat de vente est dit « simple » lorsque le vendeur n'est pas tenu de déléguer son pouvoir en exclusivité à un seul agent immobilier. En clair, le vendeur peut mandater plusieurs agents immobiliers aux fins de faire vendre son immeuble.

De plus, le vendeur garde la faculté de prospector des acheteurs potentiels par lui-même et de céder son bien de la même manière.

En l'espèce cependant, le mandat stipule que la commission de 3% + TVA sur le prix réalisé est également due si les vendeurs devaient vendre eux-mêmes leur objet immobilier à un client de l'agence.

Pour que la commission de vente soit due à la société **SOC.2.)**, il faut donc déterminer si l'acheteur, à savoir la société **IMMO.2.)**, était un client de l'agence.

Au vu des explications ci-avant fournies sur le fonctionnement du réseau **IMMO.1.)** et notamment du devoir de collaboration des conseillers commerciaux **IMMO.1.)**, le terme d' « agence » vise l'une quelconque des agences franchisées **IMMO.1.)**, donc pas forcément l'agence **IMMO.1A.) LIEU.1.)**.

Aux termes de la « reconnaissance d'indication et de visite », **D.)**, conseiller commercial **IMMO.1B.)** de **LIEU.2.)** a fait visiter les lieux le 29 août 2014 à **A.)** qui s'y intéressait pour compte de la société **IMMO.2.)**, dont elle est la gérante.

Il s'en est suivi un échange volumineux d'emails entre **B.)**, **E.)** (fils de **A.)**), **F.)** et **G.)**, tous deux agents immobiliers pour **IMMO.1A.)** et **D.)**, agent immobilier auprès de **IMMO.1B.)** de **LIEU.2.)** (pièces 12 à 50 de Me VOGEL), notamment par rapport au volume exact du bien immobilier.

Il en découle que **B.)**, gérant de la société **SOC.1.)**, était parfaitement au courant que la société **IMMO.2.)** était intéressée à l'acquisition des bureaux tout comme il était au courant qu'il s'agissait d'un client de l'agence, c'est-à-dire du réseau **IMMO.1.)**.

Il en découle encore que les préparatifs ayant abouti à la vente ont été faits exclusivement par les agents commerciaux **IMMO.1.)** de sorte que les affirmations de **B.)** selon lesquelles la vente se serait finalement faite par le biais de la société **SOC.3.)** dont il est l'associé unique, sont sans incidence sur le droit de la société **SOC.2.)** à la commission de vente de 3%.

Il découle finalement de cet échange d'emails qui va bien au-delà de la période initialement stipulée de 3 mois que le mandat de vente avait été tacitement reconduit entre parties, la Cour faisant sienne à cet égard la motivation des premiers juges.

C'est dès lors à juste titre que la demande de la société **SOC.2.)** a été déclarée fondée pour autant qu'elle visait la société **SOC.1.)**.

La société **SOC.2.)** n'ayant pas fait appel incident par rapport au point de départ du cours des intérêts, ceux-ci courront donc sur le montant de 80.730 € à partir du 8 mai 2015 jusqu'à solde.

La demande dirigée contre la société IMMO.2.)

Le jugement du 27 janvier 2017 a déclaré non fondée la demande de la société **SOC.2.)** dirigée contre la société **IMMO.2.)**.

La société **SOC.2.)** n'a pas interjeté appel incident contre ce volet du jugement.

Dans ses conclusions du 28 novembre 2017, la société **IMMO.2.)** a déclaré ne pas vouloir interjeter appel par rapport au rejet de sa demande relative à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Les indemnités de procédure

La société **SOC.1.)** réclame, par réformation, une indemnité de procédure de 1.000 € pour la première instance et une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Au vu de l'issue du litige, ces demandes sont à rejeter.

Il est par contre inéquitable de laisser à la charge exclusive de la société **SOC.2.)** les frais irrépétibles qu'elle a dû exposer pour se défendre contre un appel qui a été rejeté et il y a lieu de lui allouer une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel ;

le dit non fondé ;

confirme le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 27 janvier 2017 ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC.2.)** une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel et la condamne aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué, sur ses affirmations de droit.