

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 004/24 – VII – CIV

Audience publique du dix janvier deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00829 du rôle

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg, en date du 16 août 2022,

comparant par Maître Tom BEREND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) les héritiers de PERSONNE1.), décédé, ayant demeurant à L-ADRESSE2.),
parties intimées aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 16 août 2022,

ne comparant pas,

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE4.),

4) **PERSONNE4.) dit PERSONNE4.**), demeurant à D-ADRESSE5.),

parties intimées aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 16 août 2022,

comparant par Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) tendant à la condamnation de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)), PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)), PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.)) et PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE4.)) (ensemble les consorts GROUPE1.)) à lui payer la somme de 35.100,- euros au titre d'une commission due en vertu d'un mandat de vente immobilière, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a, par jugement du 25 mai 2022,

- reçu les demandes en la forme,
- dit non fondée la demande de la société SOCIETE1.) à l'égard de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement de 35.100,- euros,
- dit la demande de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,
- dit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 2.000,- euros,
- partant a condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- condamné la société SOCIETE1.) avec distraction au profit de Maître Claude CLEMES qui affirme en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 16 août 2022, la société SOCIETE1.) a relevé appel contre le jugement du 25 mai 2022, lequel lui a été signifié en date du 8 juillet 2022.

Aux termes de son acte d'appel, la société appelante demande à la Cour de constater qu'il y a eu conclusion d'un contrat d'entreprise, sinon d'un contrat de mandat entre les consorts GROUPE1.) et elle-même en vue de la vente d'un immeuble appartenant aux

parties intimées, qu'il y a eu accord sur l'objet et le prix, que les consorts GROUPE1.) ont contracté avec l'acheteur trouvé par l'agence et dès lors que le contrat a été entièrement exécuté de sa part.

A titre subsidiaire, elle demande de constater que les consorts GROUPE1.) ont commis une faute en rompant abusivement les pourparlers.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande de constater que les consorts GROUPE1.) ont commis une faute en l'évinçant au dernier moment alors même qu'elle avait réalisé toutes les prestations sollicitées par les parties adverses.

La demande en justice est principalement fondée sur les articles 1134 et suivants du Code civil et subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Par réformation de la décision entreprise, elle demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, des consorts GROUPE1.) au paiement de la somme de 28.080,- euros, sinon à tout autre montant que la Cour considérera comme justifié, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros.

Elle demande encore, par réformation, la décharge de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement des frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à rejeter purement et simplement l'acte d'appel pour être irrecevable, sinon pour être non fondé.

Ils demandent à confirmer le jugement entrepris par adoption de ses motifs.

Ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Les « héritiers de PERSONNE1.) » n'ont pas constitué avocat à la Cour.

Par ordonnance du 5 octobre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée à l'audience publique de la Cour du 6 décembre 2023.

Appréciation de la Cour

- Quant à la recevabilité de l'appel

- *Positions des parties*

Invitée de prendre position quant à la recevabilité de l'acte d'appel dirigé contre « les héritiers de PERSONNE1.) », la société SOCIETE1.) s'est rapportée à prudence de justice.

Elle a expliqué ne pas avoir eu d'autre choix que de signifier l'appel « aux héritiers de PERSONNE1.) » sans autre dénomination, alors que le délai pour faire appel allait expirer et qu'elle n'aurait pas eu connaissance de l'identité des héritiers de feu PERSONNE1.).

Concernant l'argument de la partie adverse sur le fait que la condamnation ne pourra intervenir solidairement, sinon *in solidum*, la société SOCIETE1.) réplique qu'elle maintient ses demandes. A titre subsidiaire, elle demande la condamnation des parties adverses chacune pour sa part.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent acte qu'ils ne sont pas les héritiers de PERSONNE1.).

Ils estiment que la demande en condamnation telle que présentée par la société SOCIETE1.) invoquant une solidarité sinon une condamnation *in solidum* ne saurait être sollicitée à leur égard pour le montant de 28.080,- euros en l'absence d'une reprise d'instance au profit de feu PERSONNE1.).

- *Décision*

Il est constant en cause que

- PERSONNE1.) est décédé le DATE1.).
- La décision du 25 mai 2022 a été signifiée en date du 8 juillet 2023 à la requête de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à la société SOCIETE1.).
- La société SOCIETE1.) a relevé appel contre ce jugement en date du 16 août 2023.
- L'appel est dirigé contre « les héritiers de PERSONNE1.) », PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

L'acte d'appel doit être déclaré nul en ce qu'il est dirigé contre « les héritiers de PERSONNE1.) » non autrement identifiés, faute de remplir les exigences des articles 584 et 585 du Nouveau Code de procédure civile.

L'appel dirigé contre « les héritiers de PERSONNE1.) » est dès lors à déclarer irrecevable.

Cette irrecevabilité n'atteint, cependant, pas la validité de l'acte introductif d'instance d'appel à l'égard des autres parties intimées alors que d'une part, l'appel a été introduit à leur encontre dans les formes et délai de la loi et d'autre part, l'objet du litige est divisible.

- Quant au bien-fondé de l'appel

- *Positions des parties*

La société SOCIETE1.) soutient que les conjoints GROUPE1.), ainsi que PERSONNE5.), auraient été copropriétaires par héritage d'un immeuble sis à L-ADRESSE6.).

PERSONNE6.), fils de PERSONNE2.), aurait obtenu procuration de son père et l'accord de tous les héritiers pour s'occuper de la vente de l'immeuble.

Entre le 4 avril 2019 et le 29 avril 2019, elle aurait eu des échanges avec PERSONNE6.) au sujet de la vente de l'immeuble et elle lui aurait soumis une offre d'achat pour le prix de 975.000,- euros, pour le cas où l'immeuble serait vidé, sinon pour le prix de 950.000,- euros.

Ses échanges avec PERSONNE6.) qui auraient porté sur la vente de l'immeuble et les conditions de cette vente, ne laisseraient pas de doute sur le fait que les conjoints GROUPE1.) l'auraient mandatée en vue de la vente de l'immeuble, de la rédaction du compromis et ce en acceptant la commission de 3% +TVA.

Suite à ces échanges, les parties se seraient rencontrées et les conjoints GROUPE1.) auraient marqué leur accord pour la vente du bien pour le prix de 984.000,- euros et l'établissement d'un compromis en ce sens.

Les conjoints GROUPE1.) seraient engagés en contrepartie des services fournis et de la mise en relation avec les acquéreurs de lui payer une commission de 3% du prix plus TVA, soit 35.100,- euros (TVA incluse).

Pour preuve de cet accord, PERSONNE6.) aurait transmis en date du 5 mai 2019 les informations concernant tous les vendeurs, ainsi que leurs documents d'identité et une procuration à son nom.

Cependant, suite à des discussions entre l'acheteur et les vendeurs, le compromis n'aurait pas été signé par les vendeurs, excepté par PERSONNE5.).

Le 3 août 2019, PERSONNE6.) l'aurait contacté pour l'informer que l'acheteur potentiel avait recontacté les indivisaires et qu'ils souhaitaient signer le compromis sans passer par l'agence.

PERSONNE6.) aurait dès lors expressément reconnu l'avoir mandatée et il aurait admis que l'acheteur était le même.

En date du 9 novembre 2019, elle aurait adressé une facture de 35.100,- euros aux parties intimées.

PERSONNE5.) aurait réglé sa part de la commission d'agence, soit le montant de 7.020,- euros, suite à la vente de l'immeuble intervenue fin 2019 sans préjudice quant à une date précise, raison pour laquelle elle n'est pas partie au litige.

Le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers ne serait plus en vigueur et ne s'appliquerait pas au cas d'espèce. Le mandat pourrait être tacite et la jurisprudence admettrait depuis 1999 que le contrat d'agence immobilière conclu sans écrit serait parfaitement valable et que les règles générales relatives à la preuve s'appliqueraient.

En l'absence d'un contrat formel écrit répondant aux conditions de l'article 1341 du Code civil, l'article 1347 du même code permettrait d'établir par témoin ou présomptions un acte juridique portant sur une somme supérieure à 2.500,- euros s'il existe un commencement de preuve par écrit émanant de celui contre lequel la demande est formée et qui rend vraisemblable le fait allégué.

Ce serait à tort que les juges de première instance auraient considéré que la finalité de ses contacts par courriers électroniques avec PERSONNE6.) par lesquelles ce dernier aurait envoyé des documents, tels que des copies de cartes d'identité ou des procurations, ne serait pas établie et qu'il ne ressortirait pas des échanges de courriels en question qu'un contrat avait été conclu entre les parties chargeant la société SOCIETE1.) de la vente du bien immobilier.

Lorsqu'elle aurait écrit en date du 4 avril 2019 à PERSONNE6.) pour lui indiquer qu'une partie acheteuse avait fait une offre pour le bien et lorsque PERSONNE6.) lui aurait répondu en lui demandant combien elle prenait de commission et en transférant ensuite les documents nécessaires pour la rédaction du compromis de vente, un contrat se serait bel et bien formé par la rencontre d'une offre et d'une acceptation.

Il y aurait dès lors bien des courriels électroniques constituant des écrits émanant de PERSONNE6.), agissant au nom et pour le compte des consorts GROUPE1.), rendant vraisemblable la formation d'un contrat entre parties.

Les échanges de courriels constitueraient un commencement de preuve par écrit qui serait complété par l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) qui confirmerait que les consorts GROUPE1.) auraient d'un commun accord décidé de charger la société SOCIETE1.) de la vente de l'immeuble.

PERSONNE6.) aurait aussi transmis les informations, coordonnées personnelles et copies des pièces d'identité des autres membres de la famille à la société SOCIETE1.), ce qui confirmerait l'existence d'un mandat.

Ainsi, les parties se seraient trouvées au stade de l'exécution du contrat et non pas au stade de simples pourparlers.

Non seulement, les consorts GROUPE1.) auraient fini par accepter de signer un compromis de vente avec PERSONNE7.) aux conditions stipulées dans le compromis préparé par la société SOCIETE1.), mais encore la vente se serait finalement réalisée avec l'acquéreur proposé par la société SOCIETE1.).

Concernant PERSONNE6.), la société SOCIETE1.) invoque comme en première instance que ce dernier aurait agi en vertu d'un mandat apparent. Contrairement à ce qu'ont retenu les juges de première instance, PERSONNE6.) n'aurait pas seulement eu mandat apparent pour initier des pourparlers, mais encore pour contracter avec l'agence SOCIETE1.).

Considérant que l'existence de la relation contractuelle serait établie et soutenant qu'elle aurait rempli toutes ses obligations découlant de l'existence de ce contrat, la société SOCIETE1.) estime être en droit de réclamer la commission pour les services rendus.

S'il fallait considérer que la mission de l'agence immobilière n'a pas été exécutée au motif qu'elle n'a pas été partie à la signature du second compromis de vente, il conviendrait de noter que cela serait dû au fait des consorts GROUPE1.) qui auraient souhaité finaliser le contrat seul avec l'acheteur.

La société SOCIETE1.) demande, par réformation de la décision entreprise, de condamner les parties intimées au paiement de la somme de 28.080,- euros.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des parties intimées au paiement du même montant à titre de dommages-intérêts pour rupture abusive des pourparlers.

Au vu du fait que les pourparlers auraient été rompus juste avant la conclusion du contrat et au vu du fait que les parties intimées auraient contracté avec l'acheteur trouvé par la société SOCIETE1.), la perte d'une chance serait à évaluer au montant de la facture émise par l'agence, soit la somme de 28.080,- euros.

A titre encore plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des parties intimées au paiement de la somme susmentionnée par application des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il ne ferait aucun doute que les parties intimées auraient profité de la société SOCIETE1.) en la laissant organiser des visites du bien à vendre, trouver un acheteur, rédiger un compromis de vente pour finalement contracter au dernier moment avec l'acheteur trouvé par l'agence tout en évinçant cette dernière.

La société SOCIETE1.) soutient avoir subi un préjudice non négligeable en raison des agissements des consorts GROUPE1.) alors qu'elle aurait accompli les prestations généralement demandées à une agence immobilière sans percevoir la moindre rémunération.

Concernant les attestations testimoniales de PERSONNE6.) et d'PERSONNE8.), épouse PERSONNE2.), la société SOCIETE1.) demande leur rejet pour se heurter aux dispositions de l'article 1341 du Code civil sinon pour manquer de pertinence et pour être contredites par les éléments de la cause.

La partie appelante conteste finalement la pertinence des développements des parties intimées relativement aux prétendues démarches et manigances de PERSONNE9.) de la société SOCIETE1.).

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sollicitent la confirmation pure et simple du jugement du 25 mai 2022.

Ils contestent les allégations adverses suivant lesquelles PERSONNE6.), fils de PERSONNE2.), aurait obtenu l'accord de tous les héritiers pour s'occuper de la vente de l'immeuble.

Le déroulement exact des faits ressortirait de l'attestation testimoniale de PERSONNE6.) ainsi que des échanges *WhatsApp* des conjoints GROUPE1.).

Ce serait bien la dénommée PERSONNE9.), gérante de la société SOCIETE1.), qui se serait présentée, respectivement qui aurait insisté auprès des héritiers pour littéralement s'inviter à la vente de l'immeuble.

PERSONNE9.), amie de PERSONNE5.), se serait proposée à expliquer aux indivisaires, et non pas à PERSONNE6.) seul, à quoi les parties devaient prêter attention dans la rédaction d'un compromis de vente.

Elle aurait rassuré les indivisaires en précisant que ses explications seraient sans engagement peu importe le signataire d'un hypothétique compromis de vente.

Ce serait à bon droit que les juges de première instance auraient retenu qu'« *il ne résulte d'aucun des messages qu'il y ait eu accord entre SOCIETE1.) et les conjoints GROUPE1.) indispensable pour qu'il y ait conclusion d'un contrat entre les parties* ».

Les attestations testimoniales de PERSONNE6.) et d'PERSONNE8.), épouse de PERSONNE2.), établiraient que celui-ci avait déjà été contacté entre le 18 mars 2018 et le 29 octobre 2018 par sa sœur PERSONNE5.), contact au cours duquel celle-ci avait insisté et précisé que son amie PERSONNE9.), laquelle a une agence immobilière, serait intéressée par la maison indivise.

Or, PERSONNE2.) aurait informé sa sœur que leur père désirait vendre la maison à un dénommé PERSONNE10.).

Ce serait bien PERSONNE5.) qui aurait demandé via le groupe *WhatsApp* de recevoir les données personnelles de chacun des copropriétaires avec leur matricule.

En date du 2 mai 2019, lors d'une entrevue des indivisaires et PERSONNE9.), cette dernière aurait expliqué aux conjoints GROUPE1.) comment rédiger un compromis de vente et aurait en même temps présenté une offre d'achat à 980.000,- euros. Ils l'auraient informée qu'ils avaient déjà fixé une visite avec un autre intéressé le 7 mai 2019.

Cette réunion qui s'est déroulée en présence de tous les indivisaires contredirait les affirmations adverses quant à un mandat apparent de PERSONNE6.).

Au cours de cette réunion, PERSONNE9.) aurait proposé de préparer un compromis de vente reprenant les données de toutes les parties afin de « gagner du temps » pour le cas où les parties GROUPE1.) décideraient de signer avec elle.

Les 7 copies du compromis de vente remises le 6 mai 2019 se trouveraient toujours entre les mains des parties intimées. Il se serait avéré que le prix indiqué n'aurait pas été celui sollicité et qu'une clause d'habitation au profit de PERSONNE1.) n'aurait pas figuré dans le compromis et que l'offre d'achat de l'intéressé venu visiter la maison le 7 mai 2019 aurait été plus élevée.

Les indivisaires, exceptée PERSONNE5.), n'auraient pas signé le compromis SOCIETE1.).

Aucun compromis de vente n'aurait été conclu à travers la société SOCIETE1.), sachant que la seule signature apposée sur le compromis de vente aurait été celle de PERSONNE5.), amie de PERSONNE9.).

Les parties intimées précisent encore qu'elles auraient été troublées par le fait que la partie acquéreuse portait le même nom de famille que PERSONNE9.). Interrogée sur une éventuelle relation de famille, l'acquéreuse aurait nié tout lien avec PERSONNE9.).

Il se serait avéré ensuite que PERSONNE9.) et l'acquéreuse seraient sœurs et qu'elles auraient élaboré un projet immobilier sur la parcelle litigieuse pour un montant de 3.172.000,- euros, tel qu'il serait prouvé par l'autorisation de construire.

Les sœurs PERSONNE11.) auraient voulu à travers la société SOCIETE1.) obtenir d'une part, le projet immobilier sis à ADRESSE7.) et d'autre part, toucher à travers l'agence, la commission pour prétendus services rendus.

Les parties intimées contestent avoir octroyé un mandat à l'agence SOCIETE1.).

Au vu de ce qui précède, elles demandent à rejeter l'appel comme non fondé.

- *Décision*

Il est constant en cause que le 12 août 2019, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE5.), PERSONNE12.) et PERSONNE3.) ont signé un compromis de vente avec PERSONNE13.), épouse PERSONNE11.), PERSONNE11.) et PERSONNE7.) portant sur la vente d'un terrain avec immeuble sis à ADRESSE8.) d'une contenance de 21 à 50 ca pour le prix d'un million d'euros.

Le 9 novembre 2019, la société SOCIETE1.) a adressé une facture «2019/191101 » pour un montant de 35.100,- euros TTC aux vendeurs au titre de la commission d'agence.

Par courriers recommandés des 22 et 26 novembre 2019, les consorts GROUPE1.) ont contesté la facture au motif qu'ils n'avaient pas mandaté la société SOCIETE1.) de la vente de l'immeuble.

Il n'est pas contesté que la société SOCIETE1.) avait soumis au mois de mai 2019 une offre d'achat pour un montant de 980.000,- euros. Suite à une réunion du 2 mai 2019 avec les consorts GROUPE1.), elle a établi un compromis de vente qui a été signé par PERSONNE5.).

Ce compromis de vente n'est pas versé en cause.

La Cour se doit de constater que si la société SOCIETE1.) se réfère à l'acheteur potentiel, il n'est pas clair si elle vise PERSONNE13.), épouse PERSONNE11.), PERSONNE11.) et PERSONNE7.) ou PERSONNE7.) seule.

Aucun contrat d'agence immobilière écrit n'a été établi entre parties.

Au vu des principes directeurs qui régissent la charge des preuves, et en application des dispositions des articles 58 du Nouveau Code de procédure civile et 1315 du Code civil, il incombe à la société SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions et d'établir que les parties intimées lui sont redevables du montant de 28.080,- euros.

Le jugement de première instance n'est pas critiqué en ce qu'il a conclu que la confection de l'écrit prévue par le règlement grand-ducal de 1972 n'est pas une règle de validité du contrat d'agence immobilière.

Dans la mesure où il est constant en cause qu'il n'existe aucun écrit documentant la relation contractuelle alléguée, la partie appelante invoque à son profit les dispositions de l'article 1347 du Code civil.

Il est rappelé que l'article 1341 du Code civil dispose qu'il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant celle qui est fixée par règlement grand-ducal (soit 2.500,- euros), même pour dépôts volontaires, et il n'est reçu aucune preuve par témoins contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes, encore qu'il s'agisse d'une somme ou valeur moindre.

L'article 1347 du Code civil permet, par exception à l'article 1341 du Code civil, d'établir par témoins ou présomptions un acte juridique portant sur une somme même supérieure à 2.500,- euros, s'il existe un commencement de preuve par écrit, émanant de celui contre lequel la demande est formée, et qui rend vraisemblable le fait allégué.

En présence d'un commencement de preuve par écrit, la preuve par témoins ou même par présomptions de fait suivant l'article 1353 du code civil devient admissible.

Le texte légal doit s'entendre dans un sens très large : « acte par écrit » signifiant tout document écrit quel qu'il soit (Cass. belge 30 mai 1969, Pas. 69, I, p. 883; H. De Page, t. III, no 892).

Il est également indifférent que les éléments constitutifs du commencement de preuve par écrit soient empruntés à plusieurs écrits.

Mais, il ne suffit pas qu'il rende les faits ou l'acte mêmes seulement possibles.

En effet, un écrit ne vaut commencement de preuve par écrit que si la relation étroite entre le fait qu'il établit et celui qu'il s'agit de prouver rend vraisemblable le fait allégué. Cette vraisemblance doit ressortir de l'écrit lui-même sans contraindre à un effort de raisonnement particulier ni exiger pour interprétation le recours à d'autres écrits émanant d'une autre personne que celle contre laquelle on entend prouver. Des documents qui se prêtent aussi bien à l'interprétation que leur donne le demandeur qu'à une interprétation contraire, ne peuvent être retenus à cet égard, la vraisemblance n'étant pas une simple possibilité (Cour 2 juillet 1985, P. 26, 356; Cass. 14 juin 1990, P. 28, 38).

La vraisemblance du fait allégué, autorisant le recours à des présomptions et à l'audition de témoins doit en outre résulter de l'écrit lui-même, sans qu'il ne soit permis, en cas d'équivoque, d'éclairer la portée de l'écrit par des circonstances prises en dehors de celui-ci (cf. Cour d'appel, 7ème chambre, 16 décembre 2009, n° 34.468 du rôle).

Les bons de visite de l'immeuble versés par la partie appelante émanent d'elle-même et ne sauraient être pris en considération au titre du commencement de preuve par écrit.

La partie appelante se prévaut d'échanges de courriels électroniques entre elle-même et PERSONNE6.), fils de l'intimé PERSONNE2.).

Les courriers électroniques n'émanant pas des consorts GROUPE1.), mais de PERSONNE6.), ils ne constituent a priori pas un commencement de preuve par écrit, à défaut d'émaner de la personne à laquelle on l'oppose.

La partie appelante soutient que PERSONNE6.) avait mandat pour conclure le contrat d'agence immobilière avec la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) se prévalant d'un contrat d'agent immobilier conclu avec les consorts GROUPE1.), contrat conclu par l'intermédiaire de PERSONNE6.) qui aurait été mandaté à cet effet par les parties intimées, il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de ces deux rapports juridiques, à savoir, d'une part, la preuve d'un mandat conféré par les consorts GROUPE1.) à PERSONNE6.) de donner l'immeuble en vente et, d'autre part, la preuve d'un contrat d'agent immobilier conclu par PERSONNE6.) pour le compte des consorts GROUPE1.) avec la société SOCIETE1.).

Il convient d'emblée de noter, à l'instar des juges de première instance, que si PERSONNE2.) a émis une procuration écrite au profit de son fils PERSONNE6.) en vertu de laquelle ce dernier bénéficie « *tout pouvoir de recueillir et de liquider la succession du prédit Monsieur PERSONNE1.)* », et notamment du pouvoir de « *vendre, soit de gré à gré, soit aux enchères ou par licitation, tout ou partie des immeubles* », aucun mandat écrit pour agir au nom et pour le compte des autres consorts GROUPE1.) au profit de PERSONNE6.) n'est établi.

La société SOCIETE1.) soutient que PERSONNE6.) avait un mandat apparent des autres consorts GROUPE1.) pour contracter avec l'agence immobilière.

En invoquant l'existence d'un mandat apparent, un tiers peut invoquer l'apparence de pouvoir du prétendu mandataire afin d'exiger du mandant qu'il respecte les engagements pris par l'intermédiaire du mandataire. Le mandat apparent repose, en effet, sur une apparence de mandat et sur la notion de croyance légitime du tiers contractant à l'étendue des pouvoirs du mandataire, ce qui suppose que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs. C'est à celui qui se prévaut du mandat apparent qu'il appartient d'établir que ces conditions sont remplies.

Il n'est pas établi par les éléments de la cause que le contact avec la société SOCIETE1.) s'est fait à l'initiative de PERSONNE6.).

Le fait pour une agence immobilière d'entrer en contact avec un propriétaire d'immeuble et de lui soumettre une offre d'achat n'établit pas l'existence d'un contrat d'agence immobilière.

Les différents messages échangés entre PERSONNE14.) et PERSONNE6.) démontrent que celui-ci a eu un rôle d'intermédiaire entre les indivisaires GROUPE1.) et la société SOCIETE1.). Il ne découle toutefois d'aucun message que les indivisaires aient chargé PERSONNE6.) de conférer un mandat de vente à la société SOCIETE1.), a fortiori de conclure avec cette société un contrat d'agent immobilier prévoyant au profit de celle-ci une commission de 3% du prix de vente hors TVA.

A l'instar des juges de première instance, la Cour considère que la preuve de l'existence d'un mandat apparent de PERSONNE6.) de conclure un contrat d'agent immobilier avec la société SOCIETE1.) n'est pas établie en l'espèce, ce d'autant moins que la société SOCIETE1.) a pris le soin de rencontrer tous les indivisaires en date du 2 mai 2019, réunion qui aurait été superflue si elle avait cru en les pouvoirs de PERSONNE6.) d'agir au nom et pour le compte de ces derniers.

Il ne découle des courriers électroniques, ni qu'il y ait eu conclusion d'un contrat en vertu du prétendu mandat apparent de PERSONNE6.), ni qu'il ait eu un accord entre la société SOCIETE1.) et les consorts GROUPE1.) indispensable à la conclusion d'un contrat entre parties.

La transmission par PERSONNE6.) des documents et des données personnelles des indivisaires en date du 5 mai 2019 se prête aussi bien aux explications que leur donne l'appelante qu'à celles que leur donnent les intimés.

Contrairement aux soutènements de la partie appelante, le courrier électronique du 3 août 2019 de PERSONNE6.) ne comporte pas de reconnaissance quant à l'existence du prétendu mandat de vente conféré à la société SOCIETE1.).

En effet, PERSONNE6.) mentionne précisément qu'il n'y avait pas eu d'accord entre parties quant au compromis en mai 2019.

Au regard des principes développés plus haut, les prédits échanges ne peuvent dès lors être retenus à titre de commencement de preuve par écrit, la vraisemblance n'étant pas une simple possibilité.

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu que l'existence d'un contrat entre la société SOCIETE1.) et les consorts GROUPE1.) n'est pas prouvée.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) entend engager la responsabilité des parties intimées pour rupture abusive de pourparlers, respectivement sur base de la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Pendant la période précontractuelle, tant que les parties n'en sont qu'aux simples pourparlers, n'ayant pas encore abouti à une offre véritable, la rupture est en principe licite.

Ce principe de la liberté de rompre les pourparlers, de la liberté de ne pas aboutir, de ne pas conclure, trouve ses limites en ce que les fautes commises dans le cadre des pourparlers peuvent engager la responsabilité quasi-délictuelle de leur auteur (Philippe LE TOURNEAU, Loïc CADIET, Droit de la Responsabilité, nos 250 et 251, DALLOZ ACTION, édition 1998).

Notamment la rupture des pourparlers doit-elle être loyale, reposer sur des motifs légitimes (cf Cass. 7 avril 1998, Dalloz 1999, Jurisprudence, page 514, note Patrick CHAUVEL).

La partie appelante reste en défaut d'établir le contenu de ses échanges avec les indivisaires lors de la réunion du 2 mai 2019.

Il ne résulte dès lors d'aucun élément du dossier en quoi les parties intimées aient commis une faute consistant en une rupture brutale des pourparlers respectivement une mauvaise foi dans leur chef.

La demande en paiement de dommages-intérêts pour rupture abusive des pourparlers de la société SOCIETE1.) est partant à rejeter pour être non fondée.

Il en est de même de sa demande fondée à titre encore plus subsidiaire sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

- Quant aux demandes accessoires

La société SOCIETE1.) demande, par réformation de la décision entreprise, la décharge de condamnation au paiement d'une indemnité de 2.000,- euros aux consorts GROUPE1.) et elle sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros pour la première instance. Elle demande encore une indemnité de procédure de 2.000,- euros pour l'instance d'appel. Elle demande à voir condamner les parties intimées aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant.

Eu égard à l'issue du litige en appel, la partie appelante est à débouter de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont alloué une indemnité de procédure de 2.000,- euros aux consorts GROUPE1.) alors qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge tous les frais d'avocat qu'ils ont dû exposer pour assurer leur défense.

La demande des parties intimées en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée à hauteur de la somme de 2.500,- euros pour les mêmes motifs.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare l'appel irrecevable pour autant qu'il est dirigé contre « les héritiers de PERSONNE1.) »,

le dit recevable pour le surplus,

le dit non fondé,

confirme le jugement NUMERO2.) du 25 mai 2022 ,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dit PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 2.500,- euros pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Claude CLEMES, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.