

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 082/24 – VII – CIV

Audience publique du douze juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00898 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;
Nadine WALCH, premier 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 Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 22 août 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée Krieg Avocat Conseil, établie au 9, avenue Jean-Pierre Pescatore, L-2324 Luxembourg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 276793, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Frédéric KRIEG, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

1) PERSONNE1.), et

2) PERSONNE2.), les deux demeurant ensemble à F-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 22 août 2022,
comparant par Maître May NALEPA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Le 2 mars 2020, la société SOCIETE1.) S.à r.l a signé avec PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ci-après les consorts GROUPE1.), un contrat intitulé « *Mission exclusive de recherche* » aux termes duquel elle s'est vue chargée de rechercher pour ses clients un bien immobilier correspondant à des critères déterminés et dont le prix se situe entre 600.000,- € et 1.200.000,- €

Le 23 mars 2020, PERSONNE2.) a écrit par courriel ce qui suit à la société SOCIETE1.) S.à r.l: « *Etant donné les circonstances actuelles il me semble opportun de ne pas donner suite à notre demande de recherche immobilière qui me semble suspendue. En effet, le pays et les gens étant figés et confinés au moins pour deux voire trois mois, il nous semble impossible que vous puissiez réaliser la mission dans le temps voulu. Ainsi, nous souhaitons vous demander de ne plus chercher pour nous. (...)*».

Statuant sur une demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l tendant à la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, des consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 12.585,- € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

- a reçu la demande en la forme,
- a dit sans objet pour le montant de 585,- €
- l'a dit non fondée pour le surplus,
- a dit les demandes formées sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,
- a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement intervenu,
- a condamné la société SOCIETE1.) S.à r.l aux frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction au profit de Maître May NALEPA, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont rejeté le moyen tiré du libellé obscur soulevé par les consorts GROUPE1.) au motif que la société SOCIETE1.) S.à r.l qui demande paiement du montant de 12.585,- € au titre d'une indemnité contractuellement prévue en cas de résiliation du contrat signé entre parties, a indiqué de façon suffisante l'objet, la cause et les faits gisant à la base de la demande, de sorte que celle-ci répond aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils ont encore écarté le moyen de l'irrecevabilité de la demande tiré du non-respect du cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle au motif que la société SOCIETE1.) S.à r.l a invoqué principalement les règles de la responsabilité

contractuelle, et subsidiairement les règles de la responsabilité délictuelle, et qu'il n'est pas prohibé, en cas d'hésitation sur l'existence d'une obligation d'origine contractuelle, d'invoquer les deux régimes de responsabilité civile, l'un à titre principal, l'autre à titre subsidiaire.

Concernant le fond, les juges de première instance, après avoir considéré que la demande est à analyser sur base de la responsabilité contractuelle, ont constaté qu'aucun achat immobilier n'a été conclu en exécution du contrat invoqué.

La demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l étant basée sur l'article 3.2 du contrat, ils ont constaté que l'indemnité de résiliation doit, aux termes du contrat, être fixée en fonction de la rémunération de l'agent, dont cependant ni le montant, ni même l'existence n'est certaine.

Ils en ont déduit qu'à la lecture des clauses invoquées du contrat, il est impossible de cerner la volonté commune des parties en ce qui concerne le principe et le quantum de l'indemnité de résiliation prévue, de sorte que la clause qui prévoit une indemnité de résiliation, telle qu'elle est libellée dans le contrat, est impossible à exécuter et que la demande basée sur cette clause n'est pas fondée.

Considérant que la condition d'iniquité n'est pas remplie en l'espèce, les juges de première instance ont rejeté les prétentions respectives des parties sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils ont encore rejeté la demande tendant à l'exécution provisoire de la décision intervenue et ils ont condamné la société SOCIETE1.) S.à r.l aux frais et dépens de l'instance.

Procédure

Par exploit d'huissier du 22 août 2022, la société SOCIETE1.) S.à r.l a relevé appel de cette décision, laquelle n'a, d'après les informations des parties, pas fait l'objet d'une signification.

Aux termes de son acte d'appel, elle demande, par réformation du jugement entrepris, principalement de dire que l'indemnité de résiliation qu'il incombe aux parties intimées de lui payer en vertu de l'article 3.2 du contrat, doit être fixée par rapport au prix de vente maximum prévu au contrat et dès lors d'évaluer ladite indemnité à un montant équivalent à 1% HTVA de 1.200.000,- €

Elle demande de condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, les parties intimées à lui payer le montant de 14.040,- € à titre d'indemnité de résiliation, ce montant avec les intérêts légaux à compter la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, elle demande d'évaluer l'indemnité de résiliation par rapport au prix de vente moyen prévu au contrat de 900.000,- € et de condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, les parties intimées à lui payer de ce chef

le montant de 10.530,- € avec les intérêts légaux à compter la demande en justice jusqu'à solde.

A titre plus subsidiaire, elle demande d'évaluer l'indemnité de résiliation par rapport au prix de vente minimal prévu au contrat de 600.000,- € et de condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, les parties intimées à lui payer de ce chef le montant de 7.020,- € avec les intérêts légaux à compter la demande en justice jusqu'à solde.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, des parties intimées au paiement du montant de 5.850,- € représentant le montant équivalent à la rémunération minimale convenue au contrat augmenté de la TVA, sinon le montant de 2.925,- € représentant la moitié du montant équivalent à la rémunération minimale convenue au contrat augmenté de la TVA.

En dernier ordre de subsidiarité et pour le cas où la Cour confirme le jugement déféré quant au caractère indéterminable de l'indemnité de résiliation, l'appelante fait valoir qu'elle reste en droit d'être indemnisée du chef de la perte d'une chance d'obtenir sa rémunération.

Elle évalue à 100% la perte d'une chance d'obtenir rémunération du chef du refus des parties intimées de conclure la vente de la maison sise à ADRESSE3.) au prix de 1.250.000,- € et elle évalue la rémunération qu'elle aurait pu obtenir de ce chef à 29.250,- € (25.000,- € + 17% TVA) représentant 2% sur le prix de vente en question.

Dès lors, la société SOCIETE1.) S.à r.l sollicite en dernier ordre de subsidiarité la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, des parties intimées au paiement dudit montant.

Aux termes de ses conclusions du 22 mai 2023, elle demande sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil le remboursement d'un montant de 5.000,- € du chef des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

Elle réclame la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance et de 2.500,- € pour l'instance d'appel ainsi que leur condamnation aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Les consorts GROUPE1.) relèvent appel incident du jugement déféré et sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance.

Ils réclament le même montant au titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et demandent la condamnation de la partie appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Par ordonnance du 29 février 2024, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience du 15 mai 2024.

Positions des parties

La société SOCIETE1.) S.à r.l

La société SOCIETE1.) S.à r.l fait grief aux juges de première instance d'avoir dit non fondée sa demande tendant à voir condamner les parties intimées au paiement de la somme de 12.000,- € au titre de l'indemnité de résiliation du contrat conclu le 2 mars 2020.

Aux termes dudit contrat, les parties intimées lui avaient confié, en sa qualité d'agence immobilière, un mandat exclusif de recherche d'un bien immobilier répondant à divers critères et d'une valeur comprise entre 600.000,- € et 1.200.000,- €

La durée de la mission aurait dû s'étendre du 2 mars 2020 au 2 juin 2020, soit sur trois mois.

Or, les consorts GROUPE1.) auraient résilié en date du 23 mars 2020 ledit contrat.

En application de l'article 3.2 dudit contrat, du fait de la résiliation, ils lui seraient redevables d'une indemnité de résiliation de 50% de sa rémunération.

Cette rémunération serait fixée entre parties aux termes de l'article 4.1 du contrat à un montant équivalent à 2% HTVA sur le prix de vente avec un minimum forfaitaire de 5.000,- € HTVA, auquel il convient d'ajouter un montant de 500,- € HTVA au titre des frais de fonctionnement, ce montant ayant été facturé dès la signature du contrat.

Si le montant de 585,- € au titre des frais de fonctionnement a été payé par les consorts GROUPE1.), l'indemnité de résiliation évaluée à 12.000,- € HTVA, soit 14.040,- € TVA incluse, représentant 1% de la valeur du bien immobilier qu'elle était chargée de rechercher, resterait en souffrance.

Seule l'indemnité de rupture anticipative du mandat exclusif aurait été discutée en première instance.

La partie appelante critique le Tribunal d'avoir erronément considéré que la rémunération de l'agent doit être fixée en fonction du prix de vente.

Il résulterait au contraire des termes du contrat que les parties ont prévu la possibilité qu'aucune transaction ne soit conclue, raison pour laquelle l'article 4.1 du contrat indique « avec un minimum forfaitaire de 5.000,- € HTVA ».

Le mandat conclu entre parties aurait été un mandat exclusif de recherche d'un bien immobilier au titre duquel elle aurait une obligation de moyen et non pas une obligation de résultat.

Sa rémunération n'aurait dès lors pas été liée à la conclusion d'une vente.

Une rémunération minimale de 5.000,- €HTVA aurait donc été prévue au cas où aucune transaction n'aurait été conclue.

Ce montant aurait été convenu forfaitairement à l'avance sans référence à un quelconque prix de vente.

Exiger qu'une vente soit effective pour permettre de déterminer en l'espèce la rémunération de l'agent, reviendrait d'y ajouter une condition qu'il n'a pas.

Ainsi, les parties intimées n'auraient pas pu ignorer qu'en cas de résiliation anticipée du contrat, ils devraient s'acquitter en tout état de cause de 1% du montant total que l'appelante aurait perçu en cas de vente soit 50 % de sa rémunération dont le montant minimum devait s'élever à 5.000,- €HTVA.

Si l'article 4.2 du contrat précisait encore que « *si aucun bien correspondant aux critères définis n'est trouvé par l'agent, le commettant ne sera redevable d'aucune rémunération* », cet article ne serait d'application qu'à la condition que l'agent immobilier ait pu exécuter sa mission jusqu'à son terme.

Tel n'aurait pas été le cas en l'espèce.

Ce serait dès lors à tort que le Tribunal a retenu que « *le contrat contient un aléa qui consiste dans la possibilité, même au cas de son exécution jusqu'au terme, qu'aucune transaction n'est conclue et qu'aucune rémunération qui est fonction du prix d'acquisition ne devient exigible* », dès lors qu'en l'espèce, il est question d'une rupture anticipative du contrat.

L'intention commune des parties aurait été de laisser la possibilité aux parties intimées de rompre le contrat de mandat exclusif avant son terme, à la condition de lui verser une indemnité équivalente à 50 % de la rémunération qu'elle aurait perçue pour la catégorie de biens recherchés par les parties intimées.

A la date du 23 mars 2020, date de la résiliation du contrat par les parties intimées, elle aurait déniché et proposé plusieurs biens immobiliers aux parties intimées, dont la maison sise à ADRESSE3.) pour un prix de 1.250.000,- €

En vertu du caractère exclusif de son mandat, il lui aurait appartenu seul d'effectuer la recherche, d'organiser des visites, de négocier le bien et l'offre de prix et de sécuriser le potentiel d'achat pour le bien immobilier identifié.

Or, les parties intimées n'auraient pas hésité à effectuer eux-mêmes des recherches.

Se référant à des échanges de SMS, la société appelante soutient que le motif de résiliation tiré de la crise sanitaire n'aurait été qu'un prétexte pour éviter aux parties intimées de payer la commission.

Concernant la maison sise à ADRESSE3.), ils auraient même admis dans un SMS du 26 mars 2020 que « (...) *sans vos honoraires d'agence et cette commission, nous l'aurions sans doute achetée cette maison* ».

Cette affirmation d'PERSONNE2.) prouverait sans équivoque que la résiliation anticipée du contrat avait pour but aux parties intimées d'échapper au paiement de la facture relative aux frais de fonctionnement et de la commission due à l'appelante.

Il appartiendrait dès lors aux parties intimées de payer l'indemnité de rupture prévue à l'article 3.2 du contrat.

Contrairement aux affirmations adverses, les articles 3.2, 4.1 et 4.2 du contrat ne se contrediraient nullement.

L'article 3.2 correspondrait à l'indemnité conventionnelle pour rupture anticipée du contrat correspond à 50% de la rémunération de l'agent.

Il s'agirait d'une clause pénale réglant l'indemnisation due à la concluante en cas de non-respect, comme en l'espèce, du contrat par les parties adverses.

L'article 4.1 fixerait le montant de la rémunération de l'agent à 2% du prix de vente avec un minimum forfaitaire de 5.000,- €HTVA.

L'article 4.2 n'aurait absolument rien à voir avec l'hypothèse d'une résiliation anticipée du contrat, tel que ce serait le cas en l'espèce.

Le cadre du litige se limiterait en l'occurrence à l'indemnité conventionnelle pour rupture anticipée du contrat.

Dans la mesure où elle ne réclame pas paiement d'une commission, mais d'une indemnité conventionnelle pour rupture anticipée du contrat, les développements adverses en relation avec le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant les barèmes des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers manqueraient de pertinence.

L'appelante critique le raisonnement des juges de première instance suivant lequel « (...) *selon cette clause 3.2., l'indemnité de résiliation est calculée sur base de la rémunération due à l'agent qui elle est fonction, selon le contrat, du « prix de vente* ». Or, en l'absence de transaction immobilière, il est impossible de se référer à un prix de vente », alors qu'il reviendrait à enlever toute substance aux clauses pénales contenues dans les mandats de vente exclusifs.

Dans la majorité des mandats de vente exclusifs, il serait prévu en cas de rupture avant les délais prévus des dommages et intérêts correspondant à 2% + TVA du prix de vente.

Lorsque le mandat est rompu avant le délai prévu, il n'y aurait pas eu vente dans la majorité des cas.

Il est dès lors fait référence au prix de vente fixé dans le mandat de vente, et non pas au prix résultant d'une « transaction immobilière ».

La clause litigieuse aurait pour but de permettre à l'agent immobilier de compenser les dettes qu'il a effectuées et la perte du bénéficiaire qu'il avait pu espérer.

L'indemnité de résiliation devrait être calculée sur base des indications contenues dans le mandat de vente exclusif.

Il résulterait, par ailleurs, de façon claire du contrat que les parties auraient convenu une indemnité forfaitaire minimum.

L'indemnité de résiliation serait due en raison de la résiliation anticipative du contrat par les parties intimées, leurs développements relatifs à une proposition transactionnelle de sa part et ceux relatifs au bien-fondé de la résiliation en raison de la crise sanitaire liée au COVID-19 étant dépourvus de pertinence et à écarter.

Au vu des considérations ci-avant, la société SOCIETE1.) S.à r.l demande, par réformation de la décision entreprise, de faire droit à ses revendications indemnitaires, telles que spécifiées ci-avant au titre de l'indemnité conventionnelle de rupture.

A titre subsidiaire, elle demande à se voir allouer la somme de 29.250,- € au titre de perte d'une chance d'obtenir rémunération pour l'achat d'une maison sise à ADRESSE3.) pour un prix de 1.250.000,-€

Aux termes d'un courriel du 26 mars 2020, PERSONNE2.) aurait admis avoir voulu acquérir ledit bien, si ce n'est pour les frais de commission à lui payer.

La perte de chance d'obtenir une rémunération équivalente à 2% HTVA sur le prix de vente serait dès lors de 100% et dès lors évaluée à 29.250,- € (25.000,-€ + 17%).

L'appelante réclame encore la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, des parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance et de 2.500,- € pour l'instance d'appel, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Au vu du refus des parties intimées de la rémunérer respectivement de l'indemniser, la société SOCIETE1.) S.à r.l réclame remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige à hauteur de 5.000,- €

Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande tendant au paiement de la somme de 14.040,- € et de la demande formulée en dernier ordre de subsidiarité au motif que ces demandes seraient des demandes nouvelles en appel.

Au fond, ils demandent la confirmation de la décision entreprise par adoption de ses motifs.

Les clauses contractuelles litigieuses, en l'occurrence les articles 3.2, 4.1 et 4.2 seraient mal rédigées et contradictoires.

Cette incohérence aurait amené la juridiction de première instance à interpréter le contrat conformément aux principes énoncés aux articles 1156, 1157 et 1162 du Code civil.

L'article 3.2 du contrat prévoirait la fixation d'une indemnité de 50% de la rémunération de l'agent en cas de résiliation du contrat par le commettant alors que les articles suivants conditionneraient la rémunération de l'agent immobilier à la conclusion d'un contrat de vente.

Ainsi, la rémunération serait fixée en fonction du prix de vente de l'immeuble.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l ne saurait dès lors prétendre au paiement d'une indemnité calculée près de cinq montants différents, alors que cela ne serait nullement prévu par les dispositions du contrat qui ne prévoit expressément une rémunération qu'en cas de conclusion d'un contrat de vente d'immeuble.

Les parties intimées renvoient encore au Code de déontologie de la Chambre immobilière et reprochent à la partie appelante d'avoir omis de les avoir informées avec précision du prix demandé pour la rémunération de ses services

Dans le cadre d'un mandat de recherche d'un bien immobilier, ce serait bien la conclusion de la vente qui serait déterminante dans l'esprit des parties.

La rémunération de l'agent immobilier, et par ricochet, l'indemnité de résiliation dépendant entièrement de la conclusion d'un contrat de vente d'un immeuble, opération qui ne s'est point réalisée en l'espèce, la société SOCIETE1.) S.à r.l ne saurait obtenir le paiement d'une telle somme alors que ce serait contraire aux stipulations contractuelles.

L'article 4 du contrat litigieux dont l'appelante se prévaut actuellement pour soutenir que le contrat fixerait une rémunération minimale, concernerait au regard de son intitulé « Rémunération et frais » la rémunération de l'agent immobilier en cas de concrétisation d'une vente.

Ces dispositions ne permettraient pas de calculer une quelconque indemnité de résiliation du contrat.

Le montant forfaitaire minimum concernerait une vente portant sur un bien d'une valeur inférieure à 250.000,- € et garantirait dans cette hypothèse la rémunération minimale de l'agent immobilier.

Se prévalant du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant les barèmes des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, les parties intimées soutiennent que les conditions de rémunération ne seraient pas données en

l'espèce alors qu'aucune opération immobilière n'aurait été conclue et qu'aucun manquement contractuel ne leur serait imputable.

Les parties intimées tirent encore argument d'une proposition transactionnelle de la partie appelante à hauteur de 8.775,-€TTC établissant que celle-ci serait consciente du caractère injustifié de ses prétentions.

Concernant la perte d'une chance, les consorts GROUPE1.) concluent au rejet de la demande de l'appelante sur ce fondement, car il n'est nullement établi avec certitude qu'ils auraient acquis le bien immobilier situé à ADRESSE3.), et qu'en tout état de cause, l'agent immobilier n'aurait pas pu prétendre à une commission, le bien ayant été trouvé par eux-mêmes, et non pas par l'agence.

Ils contestent formellement les reproches adverses suivant lesquels ils n'auraient pas acquis la maison située à ADRESSE3.) pour éviter de payer la commission de l'agent immobilier.

La valeur de la maison sise à ADRESSE3.) aurait été supérieure à la fourchette retenue.

Par ailleurs, cette vente ne se serait pas concrétisée.

L'appelante se prévaudrait dès lors d'une vente purement hypothétique.

Les consorts GROUPE1.) font encore rappeler qu'ils n'auraient commis aucune faute en résiliant le contrat alors que la partie appelante aurait elle-même admis de ne pas être en mesure d'exécuter les termes du contrat dans les temps.

Aussi, le contrat aurait été conclu peu de temps avant la mise en œuvre inattendue des mesures liées à la crise sanitaire déclenchée par le COVID-19.

A cet égard, il aurait été possible de mettre fin au contrat d'agent immobilier avant le terme initialement prévu alors que la pandémie COVID-19 s'analyserait en un cas de force majeure.

Le contrat s'analysant en un mandat, ils auraient pu légitimement y mettre fin, étant donné que le mandant avait indiqué qu'elle pourrait mener le contrat à son terme.

Les parties intimées contestent encore la qualification de clause pénale de cette clause. Toutefois, si cette qualification devait être retenue, ils demandent à la Cour de la qualifier d'excessive.

Le fait que l'appelante réclamerait plusieurs montants sur base d'une seule clause qualifiée de clause pénale démontrerait à suffisance que son libellé n'est aucunement clair.

Le jugement entrepris serait dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu que la clause 3.2 prévue au contrat est impossible à exécuter et dès lors que toute demande basée sur ladite clause n'est pas fondée.

Au vu des considérations ci-avant, les consorts GROUPE1.) demandent de dire l'appel non fondé et de confirmer le jugement entrepris.

Concernant la demande adverse au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 5.000,- € ils estiment que la partie appelante reste en défaut tant de produire une preuve de paiement et le détail des prestations réalisées que de justifier en quoi les parties intimées auraient commis une faute susceptible d'engager leur responsabilité alors qu'elles sont dans leur droit de se défendre devant une juridiction et encore d'établir une relation de cause à effet entre la prétendue faute et le préjudice allégué.

Ils relèvent appel incident du jugement déféré en ce qui concerne l'indemnité de procédure et sollicitent, par réformation, l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance.

Ils réclament le même montant au titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel et demandent la condamnation de la partie appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Appréciation de la Cour

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les formes et délai de la loi.

Quant au bien-fondé de l'appel

La société SOCIETE1.) S.à r.l réclame à titre principal paiement de l'indemnité de résiliation prévue à l'article 3.2 du contrat de mandat exclusif de recherche en calculant l'indemnité en question par rapport au prix de vente maximum, sinon moyen, sinon minimum prévu au contrat.

En ordre subsidiaire, elle réclame à titre d'indemnité de résiliation le montant forfaitaire de 5.000,- € prévu à l'article 4.1 du contrat respectivement 50% de celui-ci.

Le Tribunal a correctement rappelé les dispositions des articles 1156, 1157 et 1162 du Code civil, de sorte que la Cour s'y réfère.

Aux termes du contrat conclu entre les parties, les consorts GROUPE1.) ont chargé l'agent de la mission exclusive de rechercher pour eux un bien correspondant à plusieurs critères et dont le prix se situe entre 600.000,- € et 1.200.000,- € hors frais.

Le contrat a été fixé pour une durée déterminée du 2 mars 2020 au 2 juin 2020.

En vertu de l'article 3.2 du contrat :

« Le commettant a le droit de mettre fin immédiatement au contrat à tout moment et sans motif, moyennant le paiement à l'agent d'une indemnité de résiliation équivalente à 50% de la rémunération de l'agent. »

L'article 4 intitulé « Rémunération et frais » prévoit que :

« 4.1. Pour l'accomplissement de sa mission, l'agent percevra une rémunération équivalente à 2 % HTVA sur le prix de vente, avec un minimum forfaitaire de 5.000 HTVA. Un forfait de 500 EUR HTVA est facturé dès la signature du contrat, pour les frais de fonctionnement.

4.2. La rémunération est définitivement due à la signature d'un compromis de vente ou si une offre d'achat a été acceptée par le vendeur. La rémunération sera payable à la signature du compromis de vente.

Si aucun bien correspondant aux critères définis n'est trouvé par l'agent, le commettant ne sera redevable d'aucune rémunération, l'agent conservera les frais de 500 EUR HTVA de fonctionnement pour couvrir ses frais. »

L'article 4.1 stipule clairement que le commettant ne sera redevable d'aucune rémunération, si aucun bien correspondant aux critères définis n'est trouvé par l'agent.

Les développements de la partie appelante sous la rubrique « faits et rétroactes de l'affaire » aux termes desquels elle reproche aux premiers juges d'avoir erronément considéré que la rémunération de l'agent doit être fixée en fonction du prix de vente et qu'une rémunération minimale de 5.000,- € HTVA est prévue au cas où aucune transaction n'est prévue, procèdent d'une mauvaise lecture des articles précités et sont à écarter.

Le Tribunal a à juste titre considéré que le contrat contient un aléa qui consiste dans la possibilité, même au cas de son exécution jusqu'au terme, qu'aucune transaction n'est conclue et qu'aucune rémunération qui est fonction du prix d'acquisition ne devient exigible.

Il est constant en cause que le contrat a été résilié en l'espèce avant son terme et qu'aucune transaction immobilière n'a été conclue à ce moment.

A l'instar de la juridiction de première instance, la Cour constate qu'il résulte de la lecture des articles 3.2 et 4.1 du contrat que l'indemnité de résiliation a vocation à s'appliquer dans les cas où le contrat est résilié par le commettant en l'absence de la signature d'un compromis de vente puisque si un tel compromis est signé, l'agent a en principe droit à sa rémunération entière de 2 % du prix de vente et ne se contentera pas d'une indemnité de résiliation de la moitié.

Selon l'article 3.2 du contrat, l'indemnité de résiliation est calculée sur base de la rémunération due à l'agent qui elle est fonction, selon le contrat, du « prix de vente ».

La partie appelante reproche aux magistrats de première instance d'avoir enlevé toute substance aux clauses pénales contenues dans les mandats de vente exclusifs en

retenant qu' « *en l'absence de transaction immobilière, il est impossible de se référer à un prix de vente* », étant donné que lorsque le mandat de vente est rompu avant le délai prévu, dans la majorité des cas, il n'y a pas eu vente.

La critique de la partie appelante se limite au bout de phrase précité sans tenir compte de l'intégralité du raisonnement des juges de première instance.

Par ailleurs, le présent contrat n'est en l'espèce pas un contrat de mandat de vente exclusif, mais un contrat intitulé « *mission exclusive de recherche* », de sorte que les raisonnements faits par référence au prix de vente contenu dans un mandat de vente exclusif manquent de pertinence.

En effet, si les vendeurs d'un bien immobilier chargent un agent d'un mandat de vente, ils indiquent un prix pour lequel l'objet est offert en vente.

En l'espèce, le contrat ne contient pas de prix de vente pour un bien immobilier offert en vente, mais un prix d'achat se situant dans une fourchette assez large de 600.000,- € à 1.200.000,- € hors frais.

Les juges de première instance ont considéré à bon escient que « *L'on ne saurait simplement fixer l'indemnité de résiliation en fonction du prix théorique pour lequel les clients entendaient acquérir, soit en l'espèce entre 600.000,- € et 1.200.000,- €. En effet, il se pose la question à quel prix exact compris dans cette fourchette l'on devait se référer* ».

La Cour approuve encore la juridiction de première instance en ce qu'elle a retenu que dans la mesure où l'indemnité de résiliation doit, aux termes du contrat, être fixée en fonction de la rémunération de l'agent, dont cependant ni le montant, ni même l'existence n'est certaine, il est impossible de cerner la volonté commune des parties en ce qui concerne le principe et le quantum de l'indemnité de résiliation prévue.

C'est encore à tort que la partie appelante soutient que les parties auraient convenu à l'avance d'un montant minimum forfaitaire quant à l'indemnité due en cas de résiliation anticipée du contrat par les parties intimées en se référant au minimum forfaitaire de 5.000,- € prévu à l'article 4.1.

Dans la mesure où la rémunération de l'agent consiste dans un pourcentage de 2% du prix de vente en cas d'accomplissement de sa mission, la mention « *avec un minimum forfaitaire de 5.000,- €* » a pour seul but de garantir à l'agent paiement dudit montant pour les cas où le prix de vente est inférieur à 250.000,- €

Il ne découle pas de cette stipulation contractuelle que les parties ont eu l'intention commune de fixer un montant minimum forfaitaire quant à l'indemnité due en cas de résiliation anticipée du contrat.

Par ailleurs, les parties ont précisé à l'article 1 du contrat que le prix d'achat se situera entre 600.000,- € et 1.200.000,- € de sorte que la rémunération théorique de l'agent se serait située en l'espèce entre 12.000,- € et 24.000,- €, partant au-dessus du minimum forfaitaire de 5.000,- €

Le jugement entrepris est dès lors à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande sur l'article 3.2 du contrat au motif que la clause stipulant une indemnité de résiliation, telle qu'elle est libellée dans le contrat, est impossible à exécuter.

La partie appelante demande à titre tout à fait subsidiaire la condamnation des parties intimées au paiement d'un montant de 29.250,-€ à titre de la perte d'une chance.

Les consorts GROUPE1.) concluent à l'irrecevabilité de cette demande pour être une demande nouvelle en appel.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) S.à r.l qui s'est limitée de réclamer le paiement de l'indemnité de résiliation conventionnelle, n'a pas fait mention de dommages et intérêts au titre de perte d'une chance dans l'exploit introductif d'instance du 12 juin 2020.

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, il n'est formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.

Cette demande en indemnisation de la perte d'un avantage probable est différente par sa cause de la demande en condamnation au paiement de l'indemnité conventionnelle de résiliation, de sorte qu'elle constitue une demande nouvelle, et non pas un moyen nouveau en appel, comme la partie appelante le prétend.

Elle doit dès lors déclarée être irrecevable au regard de l'article 592 précité.

- Quant aux mesures accessoires

- *Les frais d'avocat*

La société SOCIETE1.) S.à r.l demande sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige.

Cette demande non autrement critiquée quant à sa recevabilité est à rejeter comme étant non fondée eu égard à l'issue du litige.

- *Les indemnités de procédure*

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

La société SOCIETE1.) S.à r.l perd le procès en appel et doit en supporter les dépens. Sa demande d'une indemnité formée sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est donc justifiée ni pour la première instance ni pour l'instance d'appel.

Les consorts GROUPE1.) forment appel incident au motif que le montant de 2.500,- € sollicitée à titre d'indemnité de procédure ne leur a pas été allouée en première instance. Pour l'instance d'appel, ils demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- €

Il est inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des sommes qu'ils ont déboursées et qui ne sont pas comprises dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à leurs demandes. Au regard de la nature de l'affaire, la demande des consorts GROUPE1.) est justifiée à concurrence de 1.500,- € pour la première instance et de 1.500,- € pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident,

déclare irrecevable la demande en indemnisation de la société SOCIETE1.) S.à r.l au titre de la perte d'une chance,

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident fondé,

réformant, condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500,- € pour la première instance,

confirme le jugement numéro NUMERO2.) du 26 janvier 2022 pour le surplus,

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l de ses demandes au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat et de l'indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500,- € pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître May NALEPA, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.