

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 147/24 – VII – CIV

Audience publique du vingt-sept novembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-01027 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, du 7 août 2023,

comparant par Maître Sabine DELHAYE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 7 août 2023,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Rétroactes et procédure

Saisi d'une demande de la société SOCIETE1.) S.A. tendant à la condamnation de PERSONNE1.), ci-après PERSONNE1.), au paiement de la somme de 19.269,90 € avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande, taux d'intérêt majoré de trois points à partir du 3^{ième} mois qui suit la signification du jugement à intervenir, au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire, le tout assorti de l'exécution provisoire, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, a, par jugement du 4 juillet 2023,

- reçu les demandes en la forme,
- constaté que le contrat conclu entre parties le 1^{er} octobre 2021 intitulé « Option de vente exclusive », a été résilié unilatéralement par la société SOCIETE1.) S.A. le 14 mars 2022,
- dit que la résiliation du contrat conclu entre parties le 1^{er} octobre 2021 intitulé « Option de vente exclusive », est justifiée,
- dit fondée la demande principale formulée par la société SOCIETE1.) S.A.,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. la somme de 19.269,90 € avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande, soit le 5 mai 2022, jusqu'à solde, avec la majoration du taux d'intérêt légal prévu à l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard,
- dit non fondée la demande reconventionnelle formulée par PERSONNE1.),
- partant, en a débouté,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 1.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du jugement,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance dirigée contre elle, avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a qualifié de contrat d'entreprise le contrat intitulé «Option de vente exclusive» du 1^{er} octobre 2021, aux termes duquel PERSONNE1.) a donné à l'agence SOCIETE1.) S.A. mandat exclusif sur une durée de 12 mois à partir

du jour de la signature du contrat pour vendre son appartement avec cave et emplacement, sis au ADRESSE3.), d'une surface approximative de 70.53 m² pour un prix de base de 549.000.00 €

Constatant que la mission de l'agence SOCIETE1.) aurait dû débiter dès la signature du mandant de vente, soit le 1^{er} octobre 2021, pour se terminer le 1^{er} octobre 2022, le Tribunal a considéré que PERSONNE1.) qui a signé le prédit mandat de vente tout en sachant que la prise d'effet de celui-ci était imminente, ne pouvait pas après signature dudit mandat de vente réduire le délai de manière unilatérale, de sorte que la société SOCIETE1.) S.A. a valablement procédé à la résiliation unilatérale du mandat de vente.

Eu égard à ces considérations, le Tribunal a dit que la demande de la société SOCIETE1.) S.A. tendant à la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 19.269,90 € est fondée.

En l'absence de preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.) S.A., les juges de première instance ont débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. au paiement du montant de 20.000,- € au titre de dommages et intérêts du chef de violation par l'agent immobilier de son obligation d'assistance, d'information et de conseil.

Eu égard à l'issue du litige, le Tribunal a jugé qu'il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la société SOCIETE1.) S.A. l'entière des frais exposés pour la défense de ses intérêts et il a condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) S.A. une indemnité de procédure de 1.000,- €

Au vu des intérêts en présence, le Tribunal a considéré qu'il n'est pas opportun d'assortir la décision de l'exécution provisoire.

PERSONNE1.) succombant à l'instance a finalement été condamnée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour concluant, sur ses affirmations de droit.

Par exploit d'huissier du 7 août 2023, PERSONNE1.) a relevé appel du jugement du 4 juillet 2023, lequel lui a été signifié en date du 14 juillet 2023.

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.) demande, par réformation de la décision déférée, à dire non fondée la condamnation au paiement du montant de 19.269,90 € à son encontre au profit de la société SOCIETE1.) S.A. et de débouter la société intimée de toutes ses demandes.

Elle demande à se voir allouer, par réformation, une indemnité de procédure de 1.500,- € pour la première instance et une indemnité de procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel.

Elle conclut à la condamnation de la partie intimée au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant affirmant en avoir fait l'avance.

Appréciation de la Cour

Quant à la procédure

L'appel introduit dans les formes et délai de la loi est recevable.

Par ordonnance du 29 février 2024, le Président de chambre a, en application des articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile, soumis l'affaire à la procédure de mise en état simplifiée.

L'article 222-1 précité dispose que

« 1)Le défendeur est tenu de notifier ses conclusions en réponse et de communiquer toutes les pièces invoquées à l'appui de sa défense et de ses prétentions à l'avocat du demandeur dans un délai de trois mois à compter du jour suivant la notification aux avocats constitués de l'ordonnance visée à l'article 222-1, paragraphe 3. Ces conclusions en réponse contiennent à peine de forclusion tous les moyens d'incompétence, de nullité et les exceptions dilatoires ; à l'exception des moyens d'ordre public, le défendeur soulève ces moyens dès ses conclusions en réponse. Elles contiennent aussi toutes les demandes reconventionnelles que le défendeur estime pouvoir formuler sauf celles dont la nécessité ne se révélerait que postérieurement à la notification de ces conclusions.

(2)Le demandeur peut notifier des conclusions en réplique, accompagnées le cas échéant de la communication de toutes les pièces additionnelles invoquées par lui à l'appui de sa défense et de ses prétentions, dans le mois de la notification des conclusions en réponse. Dans ce cas, le défendeur est admis à son tour à notifier au demandeur des conclusions en duplique, accompagnées le cas échéant de la communication de toutes les pièces additionnelles invoquées par lui à l'appui de sa défense et de ses prétentions, dans le délai d'un mois de la notification des conclusions en réplique.

(3)Les délais prévus aux paragraphes 1er et 2 sont prévus à peine de forclusion. Ils sont suspendus entre le 16 juillet et le 15 septembre. »

En l'espèce, l'ordonnance visée à l'article 222-1, paragraphe 3 du Nouveau Code de procédure civile a été notifiée en date du 29 février 2024, de sorte que l'intimée devait en principe communiquer ses conclusions en réponse ensemble avec ses pièces au plus tard le 29 mai 2024 à son adversaire.

Il est constant en cause que le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A. a communiqué ses conclusions et ses pièces au mandataire de PERSONNE1.) en date du 27 mai 2024 laissant à la partie appelante un délai allant jusqu'au 28 juin 2024 au plus tard.

Par courriel du 1^{er} juillet 2024, le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A. a demandé la clôture de l'instruction en soulevant la forclusion de la partie appelante à déposer ses conclusions de réplique.

Par courriel de réponse du même jour, le mandataire de la partie appelante a répondu avoir conscience du fait que le délai pour communiquer les conclusions en réplique était écoulé le 27 mai 2024, mais qu'une surcharge de travail l'a empêché de le faire.

En date du 2 juillet 2024, le mandataire de PERSONNE1.) a déposé des conclusions indiquant le 1^{er} juillet 2024, respectivement le 2 juillet 2024, comme date de notification à la partie intimée.

Force est de constater que la communication des conclusions de réplique de Me Sabine DELHAYE à Me Régis SANTINI est intervenue après expiration du délai prévu sous peine de forclusion.

Au vu de ce qui précède, les conclusions communiquées en date du 1^{er} juillet 2024, respectivement le 2 juillet 2024, par PERSONNE1.) à la société SOCIETE1.) S.A. sont irrecevables et la Cour ne pourra en tenir compte.

Il y a partant lieu d'analyser exclusivement l'acte d'appel du 7 août 2023, les conclusions de Me Régis SANTINI du 27 mai 2024 ainsi que les pièces versées par les parties.

- Quant au bien-fondé de l'appel

Position des parties

Aux termes de son acte d'appel, PERSONNE1.), après avoir souligné que le Tribunal a qualifié à juste titre le contrat entre parties de contrat d'entreprise, critique les juges de première instance en ce qu'ils n'ont pas tiré les conclusions appropriées de cette qualification.

Rappelant que les professionnels de l'immobilier ont une obligation d'information et de conseil envers de leurs clients, la société SOCIETE1.) S.A. aurait omis de la mettre en garde des risques qu'elle prenait en signant l'option de vente exclusive en octobre 2022, si elle ne pouvait mettre en vente son appartement qu'au mois d'avril 2023.

Contrairement aux constatations des juges de première instance, elle n'aurait pas su ou n'aurait pas pu savoir que la prise d'effet de ce contrat serait directe ou imminente, puisque les parties auraient été d'accord sur le fait que l'appartement ne pourrait être visité tout de suite.

Aucun avertissement ou avis contraire n'aurait été émis par la partie intimée.

Dès lors, elle aurait manqué à son devoir d'informer son client dont la bonne foi ne saurait être mise en doute.

Il y aurait dès lors lieu à réformation de la décision entreprise et à voir dire la demande de la société intimée en réparation de son préjudice non fondée.

Concernant le montant de la condamnation, PERSONNE1.) le conteste en son principe et en son quantum.

En effet, il serait constant en cause et non autrement discuté que la résiliation du contrat a été décidée unilatéralement par la société SOCIETE1.) S.A..

Eu égard au constat que l'agence immobilière a renoncé de son propre gré à trois mois d'exécution de son mandat et qu'aucune suite n'a été réservée à la proposition de changer l'agent intervenant et eu égard aux stipulations contractuelles suivant lesquelles la commission n'est due que si la vente se fait, le Tribunal l'aurait à tort condamnée au paiement du montant de 19.269,90 €

Non seulement, il n'y aurait eu aucune vente, mais aucun travail préliminaire n'aurait été effectué par l'agence immobilière « *pour convaincre l'appelante de la laisser commencer ses recherches en l'informant que faute par elle de ce faire, le contrat serait résilié* ».

Le jugement serait à réformer en ce qu'il l'a condamnée à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant de 19.269,90 €

Le jugement entrepris serait encore à réformer en ce qu'il l'a déboutée de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts pour le préjudice subi, alors que le défaut de conseil et d'information de l'agence immobilière l'aurait conduite à une situation d'incertitude et de latence qui se traduiraient encore aujourd'hui par le fait que l'appartement - objet du contrat en question - resterait invendu.

Ce serait finalement à tort qu'elle aurait été condamnée au paiement d'une indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) réclame une indemnité de procédure de 1.500,- € pour la première instance et une indemnité de procédure de 3.000,- € pour l'instance d'appel.

Elle demande encore la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens des deux instances.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut à la confirmation pure et simple du jugement en qu'il a constaté que le contrat de vente conclu entre parties intitulé « OPTION DE VENTE EXCLUSIVE » a été résilié unilatéralement par la concluante, en ce qu'il a dit que la résiliation dudit contrat de vente était justifiée, en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à lui payer la somme de 19.269,90 € avec les intérêts légaux à compter du 5 mai 2022 jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal, en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de la demande reconventionnelle et enfin en ce qu'il l'a condamnée au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- €

Elle fait rappeler que l'agent immobilier peut en cas de faute de l'acheteur, réclamer des dommages et intérêts destinés à réparer son préjudice.

En l'espèce, PERSONNE1.) l'aurait fautivement empêchée d'exercer sa mission de vente dès la signature du contrat entre parties et aurait ensuite refusé de le prolonger la durée du mandat de vente à compter du 1^{er} avril 2022, date à laquelle elle aurait enfin daigné accepter - nonobstant de nouvelles conditions - la poursuite de celui-ci.

Le manquement de l'appelante à ses obligations contractuelles aurait empêché l'exercice de son mandat par la société SOCIETE1.) S.A..

Ce serait dès lors à bon droit qu'elle aurait résilié le mandat de vente et/ou le contrat de louage de service – dont le commencement d'exécution aurait été empêché par la partie appelante.

Le jugement serait dès lors à confirmer par adoption de ses motifs en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à lui payer la somme de 19.269,90 €

La société SOCIETE1.) S.A. demande la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000,- € pour l'instance d'appel et aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant sur ses affirmations de droit.

Décision

Suivant le contrat conclu entre parties le 1^{er} octobre 2021 intitulé « Option de vente exclusive », PERSONNE1.), a chargé la société SOCIETE1.) S.A. de la vente d'un appartement « Lot 049, cave Lot 039 et emplacement Lot 006 » sis à L-ADRESSE3.).

Au vu des principes directeurs qui régissent la charge de la preuve, 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.) S.A. de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions et plus précisément de rapporter la preuve du manque à gagner résultant de la prétendue attitude fautive de PERSONNE1.) ayant été la cause de la résiliation unilatérale du contrat par la société SOCIETE1.) S.A..

Le jugement *a quo* n'est entrepris ni en ce qu'il a qualifié le contrat intitulé « Option de vente exclusive » de contrat d'entreprise, ni en ce qu'il a retenu que ledit contrat a été résilié unilatéralement par la société SOCIETE1.) S.A..

Tel que les juges de première instance l'ont énoncé correctement, le litige a trait à la question de savoir si le contrat « Option de vente exclusive » du 1^{er} octobre 2021 a été résilié pour de justes motifs causant de manière injustifiée un manque à gagner à la société SOCIETE1.) S.A..

Les juges de première instance ont correctement rappelé les principes régissant la résiliation des contrats à durée déterminée, tel en l'espèce, de sorte que la Cour s'y réfère.

La Cour renvoie encore à l'exposé exhaustif des magistrats de première instance relatif aux principes régissant la réparation du préjudice au titre du manque à gagner, pour faire partie intégrante du présent arrêt, étant précisé que le manque à gagner n'est indemnisable que dans la mesure où il est suffisamment certain.

PERSONNE1.) reproche aux juges de première instance d'avoir retenu que son refus de laisser la société SOCIETE1.) S.A. débiter sa mission dès la signature du contrat est constitutive d'une faute dans son chef, étant donné qu'elle ne pouvait pas savoir que la prise d'effet du contrat serait directe ou imminente, les parties s'étant accordées sur le fait que l'appartement ne pouvait être visité tout de suite.

Dès lors, la partie intimée aurait manqué à son obligation de conseil et d'information à son égard.

Contrairement aux soutènements de la partie appelante, celle-ci ne pouvait ignorer que la mission de la société SOCIETE1.) S.A. devait débiter le 1^{er} octobre 2022, le contrat indiquant de façon claire et univoque que PERSONNE1.) a donné à l'agence SOCIETE1.) S.A. mandat exclusif pour une durée de 12 mois de vendre « à dater de ce jour ».

En présence d'une stipulation contractuelle précise et compréhensible, PERSONNE1.) ne saurait reprocher à la société intimée une violation de son obligation de conseil et d'information pour justifier son propre manquement à l'exécution du contrat.

Il résulte encore des pièces versées en cause que la société SOCIETE1.) S.A. a pris contact en date du 3 janvier 2022 avec PERSONNE1.) afin de fixer un rendez-vous pour la réalisation de photos de l'appartement de cette dernière en vue de la publication de l'annonce.

PERSONNE1.) a répondu comme suit à cette demande « *Bonjour, je ne souhaite pas mettre mon appartement en vente avant début avril. Cela vous laisse encore 6 mois pour vendre. Veuillez ainsi me recontacter à ce moment-là. Bien à vous* ».

Malgré plusieurs échanges entre les mandataires des parties, celles-ci sont restées sur leurs positions et le contrat n'a pas trouvé exécution.

Le fait que la société SOCIETE1.) S.A. ait uniquement contacté PERSONNE1.) par message en date du 3 janvier 2022, soit trois mois après la signature du mandat de vente, est sans incidence dans l'appréciation de l'existence de justes motifs à la base de la résiliation unilatérale par l'agence immobilière.

A l'instar de la juridiction de première instance, la Cour considère que si la société SOCIETE1.) S.A. a ainsi renoncé de son propre gré à trois mois d'exécution de son mandat, elle ne saurait cependant se voir imposer par PERSONNE1.) une réduction du délai de son mandat de trois mois supplémentaires.

PERSONNE1.) ne pouvait, au regard des stipulations contractuelles, ignorer que la prise d'effet du contrat était immédiate, de sorte qu'elle ne pouvait pas, après signature du contrat, réduire le délai de manière unilatérale.

C'est à juste titre et par des motifs que la Cour adopte que les juges de première instance ont retenu que la société SOCIETE1.) S.A. a résilié le contrat pour de justes motifs.

Il se dégage du contrat conclu entre parties, qu'aucune clause pénale, au sens strict du terme et en vertu de laquelle l'une des parties devra paiement d'une somme indemnitaire à l'autre en cas de non-respect des obligations contractuellement prévues, n'est prévue.

Le manque à gagner invoqué par la société SOCIETE1.) S.A. découlerait de la perte de gagner la commission de 19.269,90 €

PERSONNE1.) conteste le montant de la condamnation en son principe et en son quantum au motif que non seulement, il n'y a pas eu vente, mais qu'aucun travail préliminaire n'aurait été effectué par l'agence immobilière pour la convaincre de la laisser commencer ses recherches.

Il appartient à l'agence SOCIETE1.) S.A. d'établir qu'en l'absence de la résiliation de l'«option de vente exclusive» due au comportement fautif de la partie appelante, elle aurait pu toucher le montant du préjudice allégué.

Or, force est de constater que la société SOCIETE1.) S.A. reste en défaut de rapporter cette preuve, alors qu'aucune pièce n'a été versée aux débats permettant d'apprécier le caractère certain de la vente de l'immeuble appartenant à la partie appelante par l'entremise de l'agence SOCIETE1.) S.A. endéans le délai et aux conditions prévues au contrat.

En effet, indépendamment du caractère exclusif de la mission de l'agence, il n'est pas établi à suffisance qu'elle aurait trouvé des acquéreurs potentiels pour l'appartement de la partie appelante au prix fixé endéans le délai.

La partie intimée ne fournit pas la moindre information sur l'état dudit appartement ou encore sur sa situation.

Par réformation de la décision entreprise, la société SOCIETE1.) S.A. est à débouter de sa demande en indemnisation de son manque à gagner.

Eu égard aux considérations et en l'absence de preuve d'un manquement de la société SOCIETE1.) S.A. à son obligation de conseil et d'information, le jugement entrepris est à confirmer par adoption de ses motifs en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande reconventionnelle en dommages et intérêts.

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).

Eu égard à l'issue du litige en appel, PERSONNE1.) est à décharger de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Faute de justifier la condition d'iniquité, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande au titre de l'indemnité de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue du litige, la société SOCIETE1.) S.A. est à débouter de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Eu égard à l'issue finale du litige, la société SOCIETE1.) S.A., succombant largement dans ses prétentions, est, par réformation de la décision entreprise, à condamner aux frais et dépens de la première instance.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

déclare irrecevables les conclusions en réplique de Me Sabine DELHAYE du 1^{er} respectivement du 2 juillet 2024,

déclare l'appel partiellement fondé,

par réformation, décharge PERSONNE1.) de la condamnation au paiement de la somme de 19.269,90 € majorés des intérêts légaux, à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à titre d'indemnisation du manque à gagner et de la condamnation au paiement de la somme de 1.000,- € au titre de l'indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement du 4 juillet 2023 pour le surplus,

déboute les parties de toutes leurs prétentions respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Sabine DELHAYE, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.