

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 119/25 – VII – CIV

Audience publique du vingt-neuf octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00558 du rôle.

Composition :

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Stephanie MENDES, greffier.

E n t r e :

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, du 5 juin 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats PIERRET & associés, inscrite au tableau V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 263981, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Sébastien COÏ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.),

partie intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'avocats GROSS & Associés, inscrite à la liste V du tableau du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le 4 août 2022, un acte intitulé « mandat de vente » a été conclu entre la société SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) et PERSONNE1.), par lequel l'agence immobilière a reçu mandat de vendre au nom et pour le compte de PERSONNE1.) un appartement sis à ADRESSE3.).

Le 12 août 2022, un compromis de vente a été signé entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour le prix de 729.000,- €

A la date fixée pour la passation de l'acte notarié de vente, à savoir le 21 novembre 2022, PERSONNE2.) a refusé de signer l'acte et le compromis de vente signé a été résilié d'un commun accord en date du 15 décembre 2022.

Par courrier recommandé du 21 février 2023, l'agence immobilière a mis PERSONNE1.) en demeure de régler une commission de 2% du prix de vente + TVA.

Suivant exploit d'huissier du 18 avril 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal de et à Luxembourg afin de la voir condamner, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, au paiement de la somme de 17.058,60 € avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, outre la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement, ainsi que du montant de 2.500,- € à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat exposés en application des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle a sollicité en outre une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant.

PERSONNE1.) a demandé à titre reconventionnel à ce que la société SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer un montant de 40.000,- € à titre de préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande, jusqu'à solde, ce, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle. Elle a demandé en outre la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de

procédure civile, outre la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire constitué.

Par jugement dudit Tribunal du 29 février 2024, PERSONNE1.) a été condamnée à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 17.058,60 € avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement. PERSONNE1.) a, par ailleurs, été condamnée, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, à payer une indemnité de procédure de 1.000,- € ainsi que les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'SOCIETE2.), qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés. La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) a été rejetée ainsi que sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. L'exécution provisoire dudit jugement n'a pas été prononcée.

Pour statuer dans ce sens, après avoir rappelé le principe de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, les juges de première instance ont conclu qu'il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve, tant du principe que du montant de la créance alléguée, ainsi que de l'obligation de PERSONNE1.) à la payer.

Quant à la nature juridique des relations contractuelles ayant existé entre les parties, ils ont conclu que la formulation de la mission confiée par la venderesse à l'agence immobilière ne se limitait pas à la simple recherche d'acquéreurs intéressés à l'achat du bien immobilier mis en vente, mais qu'elle lui a conféré, de manière expresse, le pouvoir de vendre ledit bien en sa représentation, de sorte que le contrat liant les parties est à qualifier de mandat de vente.

En ce qui concerne le droit à rémunération de la société SOCIETE1.), les juges de première instance ont retenu que son intervention dans la vente du bien immobilier de PERSONNE1.) à PERSONNE2.) était bien établie. Le compromis de vente avait été signé le 12 août 2022, sous la condition suspensive de l'obtention d'un accord bancaire par l'acquéreuse. Cette condition ayant été réalisée, le notaire Jean-Paul MEYERS avait convoqué les parties pour la signature de l'acte notarié le 21 novembre 2022.

Les magistrats de première instance ont rappelé que la vente est parfaite dès l'échange des consentements quant à l'immeuble vendu et quant au prix, l'acte authentique n'étant nécessaire qu'en raison des exigences de la publicité foncière et pour assurer l'opposabilité de la vente aux tiers. Toutefois, si un compromis de vente est conclu sous condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par l'acheteur, la commission n'est due que dès l'instant où cette condition se réalise. Ainsi, se référant à la doctrine et à une jurisprudence constante, les juges ont retenu que la commission devient exigible dès que l'opération de vente est considérée comme définitivement conclue, son exigibilité n'étant pas affectée par le refus éventuel de l'une des parties de signer ultérieurement l'acte authentique de vente ou la résiliation postérieure de l'affaire.

Suivant les magistrats de la première instance, ce principe souffre d'exceptions en cas de faute commise par l'agent immobilier. Ils ont relevé que la société SOCIETE1.), en tant que professionnel des transactions immobilières, assume non seulement des obligations à l'égard de son client, mais qu'elle peut voir sa responsabilité engagée si elle n'a pas procédé à toutes les investigations utiles pour renseigner l'acheteur du bien vendu par son entremise. Il a été constaté qu'aucune précision quant aux désordres affectant la résidence où se trouvait l'appartement n'avait été fournie par les parties en cause, ni l'assignation contre la société SOCIETE3.), ni le rapport d'expertise judiciaire dressé par l'expert Valérie DUBOIS n'étant versé.

Selon les juges de première instance, il ne saurait être reproché à l'agent immobilier d'avoir manqué à son obligation d'information concernant des vices dont il ne pouvait pas avoir connaissance. Ils ont également relevé que le compromis de vente du 12 août 2022 comprenait bien une mention expresse relative à l'existence d'une procédure judiciaire pendante pour vices et malfaçons. De plus, le projet d'acte notarié de vente faisait précisément référence au rapport d'expertise judiciaire et à l'assemblée générale des copropriétaires ayant abordé le prédit rapport d'expertise. Il en a été conclu que l'attention de l'acquéreuse avait été attirée sur cette problématique, de sorte que la violation de l'obligation d'information de la société SOCIETE1.) ne saurait être retenue. Les magistrats en ont déduit que la vente devait être considérée comme réalisée dès le 12 août 2022, et que le droit à rémunération de l'agence immobilière a bien été établi.

En ce qui concerne la demande en remboursement des frais et honoraires avocats par la société SOCIETE1.), basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, les juges de première instance ont considéré qu'elle n'a pas établi en quoi la résistance de la défenderesse face au litige peut être qualifiée d'abusive ou anormale, et que PERSONNE1.) ait commis une faute civile devant engager sa responsabilité.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en indemnisation du préjudice moral subi en raison des nombreux tracasseries engendrés par la menace de poursuites judiciaires proférées à son encontre par l'avocat de PERSONNE2.) et de l'obligation de procéder à la « résiliation » du compromis de vente du 12 août 2022 signé avec cette dernière, les juges de première instance ont considéré qu'elle n'est pas fondée au vu de l'issue du litige.

PERSONNE1.) a interjeté appel contre ce jugement par exploit d'huissier du 5 juin 2024, pour voir, par réformation, à titre principal, déclarer nul et de nul effet le mandat de vente établi en date du 4 août 2022 ; subsidiairement, constater que la société SOCIETE1.) ne serait pas en droit de lui réclamer le paiement d'une quelconque commission de vente en raison de la violation de son obligation d'information et de ses obligations déontologiques, en tout état de cause, décharger l'appelante de la condamnation au paiement du montant de 17.058,60 € avec les intérêts légaux à compter du 18 avril 2023.

Elle sollicite, en outre, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 15.000,- € à titre du préjudice moral subi, ce montant sous réserve d'augmentation et avec les intérêts légaux de retard à compter du 18 avril 2023 jusqu'au solde, au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de

son mandataire, qui affirme en avoir fait l'avance, ainsi qu'au paiement, pour chaque instance, d'une indemnité de 3.000,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande également à être déchargée de la condamnation à payer à l'intimée une indemnité de procédure de 1.000,- € pour la première instance.

A l'appui de son appel, elle se rapporte tout d'abord à prudence de justice quant à la qualification du contrat de mandat de vente opérée par les juges de première instance. Toutefois, elle conteste le droit à rémunération de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) soulève, à titre principal, la nullité du « mandat de vente », au motif que le contenu du mandat de vente, dans sa version versée aux premiers juges, différerait de la version lui remise par l'agence immobilière, en ce que, sur l'exemplaire en sa possession, ni le taux de la commission de vente n'aurait été précisé, ni la mention relative au caractère exclusif ou non exclusif du mandat. Elle conteste ainsi *ab initio* le droit de l'intimée de lui réclamer une commission, en ce qu'il n'y aurait pas eu consentement de sa part quant à la fixation d'une commission de vente allant au-delà des frais réels engagés par la société SOCIETE1.) et encore moins à un taux de 2%.

En apposant *a posteriori* les mentions manquantes sur le contrat de mandat, la société SOCIETE1.) aurait usé de manœuvres, qui seraient à qualifier de dolosives. Le contrat devrait ainsi encourir la nullité sur base de l'article 1116 du Code civil. PERSONNE1.) affirme que si ces deux mentions avaient figuré dans le contrat de mandat, elle n'aurait jamais contracté avec l'agence immobilière. L'élément matériel du dol serait constitué par les deux versions différentes du contrat de mandat, et l'intentionnalité des manœuvres devraient être présumées dans le chef du professionnel face à un consommateur.

Par ailleurs, PERSONNE1.) conclut à la nullité du contrat de mandat, pour pratiques commerciales déloyales, pour pratiques commerciales trompeuses ainsi que pour actions ou omissions trompeuses en vertu des articles L.122-1, L.122-2, L.122-3 (2) et L.122-8 (2) du Code de la consommation,

A titre subsidiaire, la venderesse considère, en se basant sur l'article 1134 du Code civil, que la commission de vente ne serait due qu'au jour de l'acte notarié définitif, compte tenu des termes de l'article IV du « mandat de vente » qui stipule que : « *Le propriétaire (Madame PERSONNE1.) s'engage à payer à l'agence, le jour de l'acte notarié, une commission de 2,0 (?)% + TVA calculée sur le prix de vente. Le propriétaire autorise le notaire en fonction de régler le jour de l'acte notarié définitif, la commission précitée au débit de son compte. La commission de vente est due également si le propriétaire devait vendre lui-même son objet immobilier durant la période du mandat ou après à un client de l'agence* ».

Comme aucun acte notarié de vente n'aurait été signé durant la période du mandat ou par après, PERSONNE1.) étant toujours la propriétaire de l'appartement, la société SOCIETE1.) ne saurait prétendre au paiement de la commission.

Selon l'appelante, en présence d'un cocontractant professionnel et d'un particulier, il faudrait s'en tenir aux termes du contrat qui seraient clairs, et il n'y aurait pas lieu à interprétation de la stipulation claire concernant les conditions de paiement de la commission dans un contrat préétabli par un professionnel.

En outre, la partie venderesse avance que la société SOCIETE1.) n'aurait pas droit au paiement d'une commission, compte tenu de la violation de son obligation d'information, sinon de sa réticence dolosive à informer PERSONNE2.) de l'existence d'une procédure judiciaire pour vices et malfaçons. L'information relative à cette procédure judiciaire n'aurait été insérée dans le compromis de vente qu'à la suite d'un courriel de rappel envoyé à l'agence immobilière par l'appelante, alors qu'elle aurait communiqué cette information dès la signature du mandat de vente. Selon PERSONNE1.), il s'agirait d'une obligation de résultat ou du moins d'une obligation de moyen renforcée à l'égard de la potentielle acquéreuse.

L'appelante invoque, par ailleurs, la violation par l'agence immobilière des obligations prévues par le code de déontologie de la Chambre immobilière, et plus particulièrement les articles suivants :

- l'article 2 « *obligations générales* », dernier point stipulant que « *le membre s'engage à s'informer de tout fait essentiel relatif à la propriété pour laquelle il accepte un mandat, afin de satisfaire à ses obligations d'éviter l'erreur, l'exagération, la présentation erronée ou la dissimulation de faits* » ;

- l'article 3.1 « *Conscience professionnelle* » : « *le membre s'oblige à*

- *faire preuve de la conscience professionnelle requise à l'exécution de la mission confiée ;*
- *faire preuve de modération et de prudence, veillant à ne pas mettre en péril, ni la situation de ses clients, ni la sienne ;*
- *protéger et promouvoir les intérêts légitimes de ses mandants ; les devoirs de conseil et de fidélité absolue envers ceux-ci ne dispensent toutefois pas le professionnel de l'immobilier de traiter équitablement avec toutes les parties intéressées dans le respect de leurs droits ;*
- *protéger le consommateur contre la fraude, la présentation erronée ou les pratiques incorrectes dans le domaine immobilier et à s'efforcer d'éliminer toute pratique susceptible de porter préjudice au public ou à la dignité de la profession immobilière » ;*

- l'article 3.3 « *Probité* », 8^{ème} point « *faire diligence et fournir aux parties les informations requises* », 9^{ème} point « *agir en toute transparence vis-à-vis des parties* », 11^{ème} point « *transmettre au mandant toutes les informations ou les propositions relatives à la vente ou à la location* »,

- l'article 3.4 « *Loyauté* » 2^{ème} point : « *veiller à ce que les conventions assurent sans équivoque aucune, la parfaite information des parties et tendent à harmoniser les intérêts de celles-ci, sans que l'une d'entre elles en tire seule les avantages* ».

De plus, s'agissant d'un professionnel, la société SOCIETE1.) aurait dû s'enquérir de l'existence d'un litige au niveau de la copropriété et de sa teneur, et elle aurait dû solliciter la délivrance du rapport d'expertise. Toutefois, selon l'appelante, cette preuve ne serait pas rapportée.

PERSONNE1.) entend se prévaloir de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) pour rapporter les faits reprochés.

Elle considère, en outre, avoir subi un préjudice moral, évalué à la somme de 15.000,- € pour tracas, en ce que l'agent immobilier aurait manqué à son obligation d'information à l'égard de la potentielle acquéreuse et qu'il aurait violé ses obligations déontologiques, ce qui serait à l'origine du refus de PERSONNE2.) de signer l'acte notarié engendrant un préjudice dans le chef de la venderesse. De plus, de par ses agissements dolosifs, sinon fautifs, l'agent immobilier n'aurait pas été capable de mener à terme son mandat de vente. L'appelante base sa demande sur les articles 1134 et 1147 du Code civil.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel du 5 juin 2024 en la pure forme, et demande à voir débouter PERSONNE1.) de l'ensemble de ses moyens et demandes ; plus particulièrement, la voir débouter de sa demande en annulation du « mandat de vente », en paiement de la somme de 15.000,- € à titre de dommages et intérêts pour un prétendu dommage moral, et en paiement de la somme de 3.000,- € au titre d'indemnité de procédure.

Elle conclut à la confirmation du jugement entrepris par adoption des motifs, pour autant que PERSONNE1.) a été condamnée à lui payer la somme de 17.058,60 € avec les intérêts légaux à compter du 18 avril 2023, avec la majoration du taux d'intérêt telle que retenue par les juges de première instance ainsi qu'une indemnité de procédure à hauteur de 1.000,- €

La société SOCIETE1.) interjette appel incident pour voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.843,- € à titre de frais d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts, sous réserve d'augmentation et l'exécution provisoire de l'arrêt à intervenir.

Elle sollicite, par ailleurs, l'obtention d'une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE1.) au paiement des frais et dépens des deux instances.

En ce qui concerne la nullité du contrat de mandat, l'agence immobilière soulève l'irrecevabilité de la demande en application de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, au motif que la partie adverse l'aurait invoqué pour la première fois en appel.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) avance que cette demande ne serait pas fondée, car sa formulation pour la première fois en appel lui dénierait toute crédibilité. De plus, le dol invoqué nécessiterait un élément matériel et un élément intentionnel, dont la preuve ne serait pas rapportée. Elle conteste tout ajout unilatéral au contrat de mandat, postérieur à sa signature.

Elle donne à considérer qu'une clause relative à la rémunération de l'agence immobilière serait incluse dans le compromis de vente signé entre l'appelante et l'acquéreuse, qui aurait partant été au courant du montant de 2% de la commission due.

En outre, les arguments de PERSONNE1.) relatifs à la violation des articles L.122-1, L.122-2, L.122-3 (2) du Code de la consommation seraient obscurs.

La société SOCIETE1.) estime que la commission de l'agent immobilier deviendrait exigible dès que les parties auraient marqué leur accord définitif quant à l'opération immobilière, même si pour une quelconque raison ce contrat ne serait pas finalisé par la suite. De plus, elle estime que l'absence de signature de l'acte authentique ne lui serait pas imputable.

En ce qui concerne l'obligation d'information, l'agence immobilière affirme qu'elle n'aurait pas été informée de l'existence d'une procédure judiciaire au sein de la copropriété au moment de la signature du « mandat de vente » et qu'elle aurait découvert l'existence du rapport d'expertise PERSONNE5.) lors du rendez-vous pour la signature de l'acte notarié, en même temps que l'acquéreuse. Le premier compromis ne contiendrait aucune information à cet égard. La clause aurait été insérée dans le second compromis, après que la partie venderesse l'aurait informée de l'existence de cette procédure judiciaire. L'acquéreuse ayant signé ce compromis, elle aurait été au courant de la procédure judiciaire. Ainsi, l'agence immobilière n'aurait pas manqué à son obligation d'information.

De plus, elle soulève que le témoignage écrit du compagnon de PERSONNE1.) serait irrecevable au titre de l'article 1341 du Code civil, sinon qu'il ne serait pas pertinent.

La société SOCIETE1.) conteste avoir violé le code de déontologie de la Chambre immobilière, aucune plainte n'ayant été faite par la venderesse et elle conteste la demande en indemnisation pour préjudice moral subi, tant dans son principe, que quant à son quantum. Elle objecte qu'elle n'aurait manqué à aucune de ses obligations contractuelles et que le prétendu dommage ne serait pas établi.

En ce qui concerne l'appel incident, elle invoque dans le cadre de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, que la faute de la partie qui succombe pourrait consister, soit dans l'exercice abusif ou anormal d'une action en justice, soit dans la faute à l'origine du dommage donnant lieu à une action en responsabilité civile engendrant des dommages-intérêts compensatoires.

Le comportement de PERSONNE1.) aurait été fautif en ce qu'elle aurait omis de satisfaire à son obligation de payer la commission de vente.

En réponse à l'appel incident, PERSONNE1.) invoque le fait que la preuve de la faute qu'elle aurait commise n'aurait pas été apportée ; de plus la faute reprochée devrait être distincte de celle qui aurait mené à l'introduction de l'action en justice.

Elle conclut à ce que la société SOCIETE1.) soit déboutée de son appel incident, à savoir de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 1.500,- € pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que de sa demande en exécution provisoire de l'arrêt à intervenir.

Appréciation de la Cour

Les appels principal et incident ayant été introduits dans les formes et délai de la loi sont à déclarer recevables.

- Quant à la nullité du « mandat de vente »

En ce qui concerne la nullité du « mandat de vente » soulevée par PERSONNE1.), il y a lieu de rappeler que selon l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile « *il ne sera 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.* »

Il échet de distinguer entre une demande en justice et un moyen de défense. Constitue une défense au fond tout moyen qui tend à faire rejeter comme non justifiée, après examen au fond du droit, la prétention de l'adversaire. Pour contester l'existence de l'action, pour dénier le droit invoqué, pour s'opposer à une procédure irrégulière, le défendeur dispose d'une gamme de moyens appropriés à l'objet de sa résistance, la défense au fond s'attaquant à l'existence même du droit invoqué. Le fait que tout moyen de défense exprime lui-même une prétention (celle de repousser la demande adverse) ne le transforme cependant pas en demande.

Les moyens de défense peuvent être introduits dans l'instance suivie au premier degré aussi bien que dans l'instance d'appel (cf. Jurisclasseur, Procédure civile, verbo: moyen de défense, fasc. 128) (dans ce sens également Cour d'appel, 30 mai 2001, N° 21487 du rôle, Cour d'appel, 22 novembre 2001, N° 24972 du rôle).

La Cour en déduit que la demande en nullité du « contrat de mandat » n'est pas une demande nouvelle au sens de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, mais un moyen de défense pour résister à la demande en paiement de la société SOCIETE1.), de sorte qu'elle est recevable.

Le moyen n'est cependant pas opérant pour faire échec à la demande en paiement de la commission réclamée, en ce qu'il tend à l'annulation du « mandat de vente », alors que cette commission est également stipulé dans le compromis de vente du 12 août 2022, signé par PERSONNE1.) et l'acquéreuse, PERSONNE2.), dans la partie « PRIX DE VENTE ET MODALITES DE PAIEMENT », à savoir « *L'agence immobilière - SOCIETE1.) Sàrl - ayant servi d'intermédiaire à la vente, sera chargée de l'encaissement de la commission d'agence de 2% & TVA en vigueur, payable par le(s) vendeur(s) à la signature de l'acte notarié. [...]* ».

PERSONNE1.) ayant accepté le principe même du paiement d'une commission de 2% par la signature du prédit compromis de vente, une éventuelle annulation du « mandat de vente » pour dol, réticence dolosive ou violation des dispositions du Code de la consommation invoquées, ne la déchargerait pas de la commission réclamée.

- Quant à la rémunération de la société SOCIETE1.)

Il convient de constater qu'il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a chargé l'agence immobilière d'un « mandat de vente » de son appartement à ADRESSE3.), sans qu'il puisse être déterminé s'il s'agit d'un mandat exclusif ou non-exclusif, compte tenu des deux versions différentes de cet acte versées parmi les pièces.

Dans le compromis de vente, établi sur le papier à entête de la société SOCIETE1.) et signé par la venderesse et l'acquéreuse en date du 12 août 2022, la clause prémentionnée prévoit une commission dont le paiement est actuellement réclamé.

Il résulte des termes employés que cette rémunération de 2% + TVA est payable par le(s) vendeur(s) à la signature de l'acte notarié.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. [...]* »

Cette stipulation du compromis de vente n'est point ambiguë, mais prévoit clairement qu'il était de la commune intention des parties que la commission est réduite non pas au moment de la signature d'un compromis de vente mais au moment de la signature de l'acte notarié.

Cette clause ne prête partant à interprétation.

Il est admis qu'il n'y a lieu à interprétation que si un acte est obscur, ambigu ou s'il comporte des incohérences, des contradictions ou d'évidentes lacunes. [...] Les juges du fond ne sauraient, sous couvert d'interprétation, et quel que soit leur souci de justice ou d'équité, modifier une convention régulièrement passée, sous peine de méconnaissance de la force obligatoire du contrat.

Le pouvoir d'interprétation des conventions est une question de fait, laquelle relève du pouvoir souverain d'appréciation des juges du fond. Ces derniers ont pour mission de rechercher la commune intention des parties lorsque c'est nécessaire et conformément à l'article 1156 du Code civil. Mais la Cour de cassation veut empêcher les juges du fond de refaire le contrat sous couvert d'interprétation (F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, op. cit., n° 459). Le contrôle de la « dénaturation » est pour elle le moyen de sanctionner « la méconnaissance par le juge du fond du sens clair et précis d'un écrit » (J. Boré, Un centenaire : le contrôle par la Cour de cassation de la dénaturation des actes : RTD civ. 1972, p. 254. – J. Voulet, Le grief de dénaturation devant la Cour de cassation : JCP G 1971, I, 2410). Les critères de « clarté » et de « précision » marquent ainsi la frontière de la souveraineté du pouvoir d'interprétation des juges du fond : en présence d'une clause claire et précise, le juge ne peut que se plier à la loi des parties, sans modification, adjonction ou amputation possibles (V. J. Boré, art. préc., p. 279). » (JurisClasseur Civil

Code (Archives antérieures au 1er octobre 2016) - Encyclopédies - Art. 1134 et 1135 - Fasc. unique : CONTRATS ET OBLIGATIONS. – Effet obligatoire des conventions. – Exécution de bonne foi des conventions, §30).

C'est partant à tort que les juges de première instance ont retenu que la commission est due dès la signature du compromis de vente.

Comme il n'est pas rapporté par les éléments du dossier qu'un acte notarié ait été signé pour la vente de l'appartement litigieux, la société SOCIETE1.) n'est pas en droit de réclamer le paiement de la commission de 2% du prix de vente + TVA stipulée dans le compromis de vente du 12 août 2022.

Au cas où la non-signature serait imputable à une faute de la partie vendeuse (PERSONNE1.), l'agence immobilière serait, le cas échéant, en droit de réclamer l'indemnisation du préjudice subi.

Comme une telle demande n'a cependant pas été formulée en appel par la société SOCIETE1.), il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de décharger PERSONNE1.) de la condamnation au paiement de la somme de 17.058,60 €, avec les intérêts légaux à partir du 18 avril 2023, jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement.

- Quant à la demande d'une indemnité pour préjudice moral subi

SOCIETE4.) demande une indemnité pour préjudice moral subi, considérant que les agissements de l'intimée, à savoir la violation de son obligation d'information ainsi que des règles déontologiques et la réticence dolosive, lui auraient causé des tracasseries qui auraient généré un préjudice moral.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont relevé que le compromis de vente du 12 août 2022 comprenait bien une mention expresse relative à l'existence d'une procédure judiciaire pendante pour vices et malversations et que le projet d'acte notarié de vente faisait référence au rapport d'expertise judiciaire et à l'assemblée générale des copropriétaires ayant abordé le préjudice rapport d'expertise.

C'est également à juste titre pour les motifs que la Cour fait siens qu'ils en ont conclu que l'attention de l'acquéreuse (PERSONNE2.) a été attirée sur cette problématique. Ayant eu connaissance de la procédure pour vices et malversations engagée, la société SOCIETE1.) n'a pas violé son obligation d'information,

Compte tenu de ces éléments, qui ne sont pas remis en cause par les pièces versées par PERSONNE1.), dont notamment par l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), la société SOCIETE1.) ne saurait pas non plus se voir reprocher une violation de ses obligations déontologiques ou une réticence dolosive.

Il s'y ajoute que PERSONNE1.) reste en défaut de préciser les tracasseries qu'elle a prétendument subies et elle ne justifie pas du préjudice moral subi.

Sa demande en indemnisation d'un préjudice moral est partant à rejeter.

- Quant à l'appel incident

La société SOCIETE1.) interjette appel incident afin de voir PERSONNE1.) condamner à lui rembourser les frais et honoraires d'avocats engagés, à hauteur de 3.843,- € sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, N° 2881 du registre; Cour d'appel, 13 octobre 2005, rôle n°26892, Cour d'appel, 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442; Cour d'appel, 6 novembre 2012, n° 494/12) a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss.; PERSONNE6.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice distinct, réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

L'action en indemnisation des frais et honoraires d'avocat est donc recevable en principe.

Il est toutefois certain que le dommage de celui qui a eu recours à un avocat ne consiste pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier. Il faut en effet distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle).

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre, de même que le fait de résister à une action. On ne peut « *admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute* » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, nos 591 et suiv.).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier « *in concreto* » dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (cf. Cour d'appel, 22 décembre 2015, n°59/15).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

La demande de la société SOCIETE1.) n'est ainsi à déclarer fondée que pour autant qu'elle établisse que la résistance de la partie défenderesse face au litige, ayant mené à l'introduction d'une action judiciaire, puisse être qualifiée d'abusives ou anormales.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) se borne à fournir des demandes de provision sur frais et honoraires de son avocat et des preuves de paiement portant sur un montant de 3.843,- € sans pourtant fournir suffisamment de renseignements quant aux prestations facturées et quant aux tarifs convenus. Dans ces circonstances, la Cour se trouve dans l'impossibilité d'apprécier le préjudice réellement accru à la société SOCIETE1.) de ce chef.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que les juges de première instance ont rejeté la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

- Quant aux demandes accessoires

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 (Cass. fr., civ. 2ème, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Eu égard à l'issue du litige, PERSONNE1.) est à décharger, par réformation du jugement entrepris, 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 sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et pour l'instance d'appel.

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

La société SOCIETE1.), succombant dans ses prétentions, est, par réformation de la décision entreprise, à condamner aux frais et dépens de la première instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par réformation du jugement du 29 février 2024,

décharge PERSONNE1.) de la condamnation au paiement à la société SOCIETE1.) S.à r.l. du montant de 17.058,60 €, avec les intérêts légaux à compter du 18 avril 2023 jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la date de signification du jugement, et de la condamnation au paiement de la somme de 1.000,- € au titre d'une indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'Etude d'avocats PIERRET & associés, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Sébastien COÏ, affirmant en avoir fait l'avance.