

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 140/25 – VII – CIV

Audience publique du dix-sept décembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-01020 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

SOCIETE1.) S.à r.l., 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 Tom NILLES d'ADRESSE2.) du 7 mai 2024,

comparant par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit NILLES du 7 mai 2024,

comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 1^{er} décembre 2022, la société SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer la somme de 43.875,- € du chef de privation de commission, respectivement de perte de gain, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 15 novembre 2022, sinon à compter du jour de la signification de l'assignation, sinon encore à compter du jugement jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) a demandé par ailleurs à voir condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 15.000,- € du chef de préjudice moral et de frais administratifs, judiciaires et d'avocat, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 15 novembre 2022, sinon à compter du jour de la signification de l'assignation, sinon à compter du jugement, la somme de 7.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat concluant, qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) a formulé une demande reconventionnelle tendant à la condamnation de la partie adverse à lui payer la somme de 50.000,- € du chef de mauvaise exécution de ses obligations contractuelles, une indemnité de 2.500,- € pour procédure vexatoire et abusive et une indemnité de procédure de 1.500,- €

Suivant jugement du Tribunal du 13 mars 2024, les demandes de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) ont été reçues, mais elles ont été déclarées non fondées.

La demande en indemnisation de PERSONNE1.) pour procédure abusive et vexatoire, les demandes respectives des parties en remboursement des frais et honoraires d'avocat ainsi que les demandes en obtention d'une indemnité de procédure ont également été rejetées.

La société SOCIETE1.) a été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, les juges de première instance ont constaté que le contrat de mandat exclusif de vente signé par la société SOCIETE1.) et PERSONNE1.) n'a pas été résilié avant le terme par cette dernière et que la défenderesse n'a pas commis de faute en résiliant le contrat de mandat de vente exclusif avec effet au 6 janvier 2023.

Le tribunal a par ailleurs retenu que la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce permettant de justifier son préjudice, consistant dans la perte d'une chance de pouvoir réaliser la commission de vente stipulée dans le contrat de mandat, dont notamment des offres concrètes par des acheteurs potentiels qu'elle aurait trouvés, et sa demande en paiement de la commission d'agence à titre d'indemnisation ainsi que sa demande en indemnisation d'un préjudice moral ont été déclarées non fondées.

La demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en paiement de la somme de 50.000,- € pour mauvaise exécution par la société SOCIETE1.) de ses obligations contractuelles a été rejetée par les juges de première instance en l'absence de faute dans le chef de la société SOCIETE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 7 mai 2024, la société SOCIETE1.) a interjeté appel contre le prédit jugement pour voir, par réformation, débouter PERSONNE1.) de toutes ses demandes et pour la voir condamner à lui payer le montant de 43.875,- € à titre d'indemnisation pour la privation de la commission escomptée, sinon pour le gain manqué, la somme de 7.500,- € à titre d'indemnisation pour le préjudice moral subi, le tout avec les intérêts tels que de droit à compter du 15 novembre 2022, date de mise en demeure, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde, le montant de 8.000,- € à titre d'indemnisation pour les frais et honoraires d'avocat supportés, avec les intérêts au taux légal, à compter de la demande jusqu'à solde, une indemnité de procédure de 7.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et une indemnité de procédure de 7.500,- € pour l'instance d'appel. Finalement, elle sollicite la condamnation de la partie adverse au paiement de tous les frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de l'avocat concluant réputé en avoir fait l'avance.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.), donne à considérer que les parties ont signé un mandat de vente exclusif en date du 6 juillet 2022 pour une durée de 6 mois, reconductible tacitement, ayant trait à la vente de la maison de PERSONNE1.) pour le prix de 1.250.000,- €

Des travaux de rénovation auraient été effectués en raison de la vétusté de l'immeuble qui auraient été financés par un prêt accordé par l'appelante (22.000,- € HTVA).

L'appelante reproche à la partie adverse la résiliation abusive du mandat de vente exclusif et le manquement à ses obligations résultant dudit mandat, fautes qui l'auraient privée de la commission de vente fixée contractuellement, évaluée à la somme de 37.500,- € + TVA = 43.875,- € Sinon elle aurait subi un manque à gagner.

Par ailleurs, elle aurait subi un préjudice moral qu'elle évalue à la somme de 7.500,- €

La société SOCIETE1.) estime que la partie venderesse l'aurait empêchée d'exécuter sa mission en refusant sans raison valable en octobre 2022 des visites de la maison.

La partie intimée aurait par ailleurs confié la vente de l'immeuble à une tierce personne malgré le mandat exclusif de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) conteste toute faute dans son chef. Elle donne à considérer que sa fille aurait été hospitalisée lors des visites sollicitées en date des 15 et 19 octobre 2022 et qu'elle aurait demandé à la société SOCIETE1.) de la prévenir 72 heures à l'avance pour d'éventuelles visites afin qu'elle puisse s'organiser avec les soins à domicile de sa mère.

Pour engager sa responsabilité, PERSONNE1.) estime que l'agent immobilier devrait préalablement rapporter la preuve qu'il aurait rempli ses obligations contractuelles de loyauté, de diligence, de bonne foi, de conseil et d'information.

La société SOCIETE1.) aurait cependant failli à ces obligations, en ce qu'elle n'aurait fait que trois visites de la maison, qu'elle n'aurait pas assuré le suivi de ces dossiers, que les visites auraient été demandées la veille pour le lendemain, que les annonces auraient été erronées en ce qui concerne le prix réclamé, la surface et l'équipement de la maison et que le passeport énergétique n'aurait pas été modifié suite à la pose d'un triple vitrage. Les travaux de rénovation n'auraient pas été exécutés suivant les règles de l'art et l'entreprise, qui n'aurait pas eu d'autorisation pour exercer au Luxembourg, aurait abandonné le chantier en laissant la maison dans un état qui aurait découragé les potentiels acheteurs. Après le 26 octobre 2022, l'agent immobilier ne serait plus manifesté et aurait abusivement résilié le contrat. Finalement ce dernier aurait omis de lui trouver des acquéreurs sérieux disposant d'un accord bancaire.

PERSONNE1.) a interjeté appel incident pour voir, par réformation, condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 50.000,- € à titre d'indemnisation du préjudice généré par ses manquements contractuels, la somme de 7.500,- € pour avoir dû recourir à un avocat et la somme de 2.500,- € pour procédure abusive et vexatoire.

Par ailleurs, elle sollicite l'obtention d'une indemnité de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef et estime que le fait que l'immeuble n'aurait pas été vendu incomberait à la partie venderesse.

Pour le surplus, elle conteste les demandes de PERSONNE1.).

Appréciation de la Cour

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

S'agissant de l'appel de la société SOCIETE1.), il n'est pas contesté et il résulte des pièces versées que les parties ont conclu un mandat exclusif de vente en date du 6 juillet 2022 portant sur la vente d'une maison, sise à Esch-sur-Alzette, ADRESSE2.), appartenant à PERSONNE1.), pour le prix de 1.250.000,- €

Suivant les termes du contrat, la durée était fixée à 6 mois, tacitement renouvelable, sauf dénonciation moyennant un préavis de 15 jours.

Par lettre recommandée du 25 octobre 2022, la venderesse a résilié le contrat avec effet au 6 janvier 2023.

La partie appelante ne saurait partant lui reprocher une violation abusive ou une résiliation prématurée de l'engagement contractuel, dès lors que la partie venderesse a, dans le respect des termes du contrat, résilié ce dernier avec préavis au 6 janvier 2023.

La société SOCIETE1.) avance, par ailleurs, que PERSONNE1.) l'aurait empêchée d'exécuter sa mission en refusant de faire visiter la maison entre le 15 et le 21 octobre 2022.

Il résulte cependant des éléments du dossier que la fille de la venderesse était malade et hospitalisée à cette époque, de sorte qu'elle était légitimement empêchée pour se libérer pour des visites de sa maison.

Il s'y ajoute que la venderesse avait demandé à l'agent immobilier de la prévenir 72 heures à l'avance des visites projetées pour qu'elle puisse s'organiser avec les soins à domicile de sa mère. Les pièces du dossier ne permettent pas à suffisance de droit de déterminer si cette demande a été respectée par la société SOCIETE1.), qui a par ailleurs résilié le contrat avec effet immédiat en date du 15 novembre 2022.

La société SOCIETE1.) estime finalement que PERSONNE1.) aurait donné mandat à une tierce personne pour vendre la maison en violation du mandat exclusif lui accordé. Elle entend à cet égard se prévaloir d'un prétendu SMS du 10 octobre 2022 lui adressé.

Aucune valeur probante ne saurait cependant être attribuée à cette pièce n° 4, dès lors qu'il semble s'agir d'une transcription sans précision quant à son auteur ou quant à son destinataire. Les termes mêmes de cet écrit ne permettent pas non plus de déterminer que la partie venderesse ait chargé une certaine « PERSONNE2.) » de la vente de sa maison.

Il s'ensuit que la preuve d'une faute dans le chef de la partie venderesse n'est pas rapportée à suffisance de droit compte tenu des éléments de la cause.

C'est partant à bon droit, pour les motifs que la Cour fait siens, que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en paiement de la commission contractuellement stipulée dans le contrat, sinon en indemnisation pour perte d'une chance et en dédommagement d'un préjudice moral, la partie appelante ne fournissant par ailleurs pas d'éléments nouveaux en appel mettant en doute les conclusions des juges de première instance.

S'agissant de l'appel de PERSONNE1.), il résulte des pièces versées que l'agent immobilier a publié des annonces au vue de la vente de la maison.

Si ces annonces semblaient indiquer une surface erronée et ne mentionnent pas l'existence d'une climatisation, il n'en reste pas moins qu'elles reprennent un descriptif détaillé de la maison litigieuse ainsi que des photos.

Il s'y ajoute qu'il n'est pas rapporté que ces erreurs auraient empêché la vente de l'immeuble.

L'agent immobilier a été en contact avec des acheteurs potentiels et il a fait plusieurs visites. Ces visites ont été documentées par des bons de visite qui précisent les raisons pour lesquelles les potentiels acheteurs n'ont pas acquis la maison. Ces raisons sont variées, personnelles aux visiteurs et ne sont pas directement imputables à la société SOCIETE1.).

Il semble que des travaux de rénovation aient été entamés pour valoriser l'immeuble. Il ne résulte cependant pas à suffisance de droit des éléments de la cause que ces travaux ont été exécutés sous la responsabilité de l'agent immobilier, que l'entreprise a abandonné le chantier, que cet abandon est imputable à la société SOCIETE1.) et que les travaux ont été contraires aux règles de l'art.

Il n'est pas non plus établi que l'agent immobilier aurait dû se charger de la modification du passeport énergétique.

Il résulte de ce qui précède que la société SOCIETE1.) a rempli les obligations contractuelles d'agent immobilier et il n'est pas rapporté que le fait que la maison n'ait pas été vendue lui soit imputable.

S'il ne peut être contesté que l'agent immobilier a anticipativement résilié le mandat de vente, un éventuel préjudice en résultant dans le chef de PERSONNE1.) n'est pas justifié par les éléments de la cause.

C'est partant à bon droit, pour les motifs que la Cour fait siens, que la demande en indemnisation pour violation des obligations contractuelles par la société SOCIETE1.) a été déclarée non fondée.

S'agissant des demandes accessoires, c'est à bon droit, par adoption des motifs que la demande de PERSONNE1.) à titre de procédure abusive et vexatoire a été

rejetée, dès lors que même si la société SOCIETE1.) n'a pas obtenu gain de cause, aucun abus de droit n'est établi dans son chef.

C'est également à juste titre, pour les motifs que la Cour fait siens, que les demandes de la société SOCIETE1.) et de PERSONNE1.) en indemnisation des frais d'avocat ont été déclarées non fondées, dès lors qu'aucune faute n'a été retenue dans le chef des parties permettant d'engager leur responsabilité délictuelle.

En effet, le fait d'engager une action en justice ou de se défendre à une telle action ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour les parties.

Chacune des parties ayant succombé à ses prétentions, les juges de première instance sont à confirmer en ce qu'ils ont débouté les parties de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour les mêmes raisons, les parties sont à débouter de leur demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel.

Il y a lieu de faire masse des frais et des dépens de l'instance d'appel et de les imposer pour moitié auxdites parties, avec distraction à Maître Rabah LARBI pour la part dont il a fait l'avance.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare les appels principal et incident recevables, mais non fondés,

confirme le jugement du 13 mars 2024,

déboute la société SOCIETE1.) S.à r.l. et PERSONNE1.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

fait masse des frais et des dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à la société SOCIETE1.) S.à r.l. et à PERSONNE1.), avec distraction à Maître Rabah LARBI pour la part dont il a fait l'avance.