

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°139/23 - VIII - CIV

Arrêt civil

Audience publique du deux novembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00218 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Françoise ROSEN, premier conseiller,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

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,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Pierre BIEL, de Luxembourg du 11 février 2022,

comparant par Maître Radu DUTA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

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

intimée aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par la société anonyme LUTHER, inscrite à la liste V du Tableau de l'ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et

ayant son siège social à L-1736 Luxembourg, 1B, Heienhaff, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aurélien LATOUCHE, avocat à la Cour.

LA COUR D'APPEL :

Faits constants en cause et rétroactes procéduraux :

Aux termes d'un contrat dénommé « *contrat de mandat exclusif* » signé entre parties le 18 avril 2019, PERSONNE2.) a donné « *mandat exclusif à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. représentée par Monsieur PERSONNE3.) de vendre en leur nom et pour leur compte l'objet immobilier, un terrain pour 4-5 maisons à construire, à définir sur les parcelles NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.), sises à L-ADRESSE4.), pour un prix minimum de 1.750.000.- euros.* » Les parties ont encore stipulé que « *le présent mandat est irrévocable et valable pour une durée de 12 mois à partir de ce jour. (...)* ».

Le 25 octobre 2019, un compromis de vente au prix de 1.750.000 euros a été signé par PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après le couple PERSONNE6.)). Ce compromis a été transmis pour signature à PERSONNE2.).

Par courriel du 12 décembre 2019, le mandataire de PERSONNE2.) a informé la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1.)) que sa mandante ne signera pas ledit compromis, qu'elle a obtenu spontanément une meilleure offre d'achat.

Le 16 décembre 2019, Maître Radu DUTA a adressé, au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.), un courrier à PERSONNE2.) pour faire état de pourparlers échoués avec divers acquéreurs potentiels et pour la mettre en demeure de lui communiquer l'offre spontanée d'achat.

Le 14 janvier 2020, le mandataire de PERSONNE2.) a communiqué à l'agent immobilier une version anonymisée de l'offre spontanée d'achat.

Le 15 janvier 2020, la société SOCIETE1.) a communiqué une version mise à jour du compromis signé par le couple PERSONNE6.) avec un prix de 1.900.000 euros.

Le 11 février 2020, la société SOCIETE1.) a mis en demeure PERSONNE2.) de passer acte de vente auprès du notaire au risque de voir le contrat de mandat exclusif résilié à ses torts exclusifs.

Le 17 février 2020, le mandataire de PERSONNE2.) a informé l'agent immobilier de sa volonté à faire évaluer le prix des terrains, objets du contrat de mandat exclusif, par expertise. L'expertise unilatérale est déposée le 12 mars 2020 et le prix des terrains est évalué à 2.473.661 euros.

Le 26 février 2020, Maître Radu DUTA a « *résilié* », au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.), le contrat du 18 avril 2019 aux torts exclusifs de PERSONNE2.) et l'a informée qu'il entend réclamer le paiement de la clause pénale en justice, pour le compte de sa mandante.

Par acte d'huissier de justice du 9 mars 2020, la société SOCIETE1.) a assigné PERSONNE2.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour, à titre principal, l'entendre condamner au paiement d'un montant de 61.425 euros au titre de la clause pénale de 3% (+17% TVA) du prix de vente convenu au contrat de mandat exclusif signé entre parties le 18 avril 2019, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation en justice jusqu'à solde, avec capitalisation desdits intérêts pour autant qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

A titre subsidiaire, elle a demandé à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le montant de 61.425 euros au titre de la perte d'une chance d'avoir conclu la vente et d'obtenir la commission d'un montant de 3% stipulée audit contrat de mandat exclusif du 18 avril 2019, soutenant avoir eu 100% de chance de conclure la vente et de se voir rétribuer le paiement de la commission stipulée.

Elle a réclamé une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) a réclamé à titre reconventionnel la condamnation de la société SOCIETE1.) au au titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat de 17.042,80 euros, une indemnité pour préjudice moral de 10.000 euros, et une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Par jugement du 19 janvier 2022, le tribunal a dit la demande principale de la société SOCIETE1.) partiellement fondée, et justifiée à concurrence de 5.250 euros et a condamné PERSONNE2.) à lui payer le prédit montant.

Le tribunal a dit non-fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du 11 février 2022, la société SOCIETE1.) a relevé appel du jugement du 19 janvier 2022.

Elle demande à la Cour de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a limité l'indemnisation du dommage subi au montant de 5.250 euros et conclut à voir dire que son dommage se chiffre à 61.425 euros, partant à voir condamner PERSONNE2.) à lui payer le prédit montant de 61.425 euros. Elle réclame, par réformation, une indemnité de procédure de 5.000 euros pour la première instance et de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Par conclusions subséquentes, la société SOCIETE1.) conclut encore à voir condamner PERSONNE2.) à lui rembourser le montant de 565,07 euros exposé par elle pour le paiement de la facture du bureau d'études de géomètres *BEST GO* du 21 octobre 2022, « avec les intérêts tels que de droit à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde sous réserve notamment de tout montant même supérieur ».

Déclarant relever appel incident, PERSONNE2.) conclut, par réformation, à titre principal, à voir dire qu'elle n'a commis aucune faute contractuelle et qu'elle n'a pas causé la perte d'une chance alléguée, de sorte qu'elle ne saurait être condamnée au paiement ni de la clause pénale, ni de dommages-intérêts.

PERSONNE2.) conclut à titre subsidiaire à voir confirmer le jugement entrepris en ce que le tribunal a retenu que la perte d'une chance de la société SOCIETE1.) de toucher la commission était de 10% seulement.

Aux termes d'un appel incident, elle conclut encore à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui rembourser les frais d'avocat à hauteur de 17.042,80 euros exposés par elle tant dans le cadre de la phase de la revue du compromis de vente et de négociation qui s'en est suivie que pendant la procédure judiciaire, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, avec les intérêts légaux à partir de la demande (par conclusions du 16 septembre 2022) jusqu'à solde.

Elle réclame 10.000 euros au titre de dommage moral subi en raison du comportement fautif de la société SOCIETE1.), à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel et à voir condamner l'intimée aux frais et dépens de l'instance.

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

Discussion:

Le jugement entrepris n'est pas critiqué en ce que le tribunal a retenu que le contrat signé entre parties le 18 avril 2019 constitue un contrat de mandat de vente exclusif. Ce mandat est conclu irrévocablement pour une durée de douze mois, avec prolongation automatique, sauf dénonciation endéans un délai d'un mois avant l'expiration du terme par l'une des parties.

La société SOCIETE1.) a fait procéder le 26 février 2020 à la « *résiliation* » du mandat aux torts exclusifs de PERSONNE2.), soutenant que cette dernière n'aurait pas loyalement exécuté ses obligations de mandant et l'aurait ainsi mise dans l'impossibilité d'exécuter correctement sa mission et a réclamé judiciairement le paiement de la clause pénale conventionnellement stipulée.

Les juges de première instance sont venus à la conclusion que PERSONNE2.) était « *peu coopérative, voire obstructive* » et qu'elle a de ce fait « *manqué à son obligation de mettre son cocontractant en mesure d'exécuter le mandat (...)* ». La résiliation anticipative du mandat, initialement conclu pour une durée de douze mois, a dès lors été déclarée justifiée.

PERSONNE2.) forme appel incident et demande à la Cour de constater qu'elle n'a commise aucune faute contractuelle, de retenir que la résiliation anticipative du contrat de mandat par la société SOCIETE1.) n'était pas justifiée, de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait prétendre à être indemnisée pour se trouver à l'origine de la rupture fautive du mandat.

La société SOCIETE1.) reproche à PERSONNE2.) une exécution fautive de ses obligations de mandant, et notamment un manquement à l'exécution de bonne foi du contrat découlant de l'article 1134 du Code civil, pour avoir manqué à son devoir de faciliter l'exécution du contrat et de mettre son cocontractant en mesure d'exécuter le mandat.

Elle soutient que PERSONNE2.) lui aurait dans un premier temps interdit toutes publications de la vente sur les portails immobiliers et les médias pour se raviser à partir de septembre 2019 et admettre de telles publicités. Elle aurait par ailleurs soit omis de prendre position quant aux offres concrètes qui se seraient multipliées à partir de septembre 2019, soit elle se serait mise à exiger des conditions inédites par rapport au mandat initial, tel que le paiement partiel en liquidités et le reste par compensation/attribution d'une des quatre maisons à construire, pour revenir finalement à un paiement intégral du prix convenu.

Elle soutient que ces changements d'attitude l'auraient mise dans l'embarras face aux acquéreurs potentiels, lesquels auraient été « laissés dans le brouillard », que les terrains n'auraient pas été vendus jusqu'à ce jour et que cette attitude témoignerait indubitablement de la volonté de l'intimée de ne plus vendre les terrains. La société SOCIETE1.) dit qu'elle n'aurait pas eu d'autres choix que de dénoncer le mandat aux torts exclusifs de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) ne conteste pas l'affirmation de la société appelante consistant à dire que dans un premier temps, elle s'est opposée à offrir la vente des terrains au public, ayant préféré les offrir, par contact direct, à certaines grandes entreprises oeuvrant sur le marché immobilier.

Il importe de rappeler que les parties avaient stipulé que le mandat de vente exclusif du 18 septembre 2019 est conclu pour une durée initiale de douze mois et qu'il est irrévocable. La société SOCIETE1.) a procédé à la « résiliation » du mandat par courrier officiel de son mandataire du 26 février 2020, soit avant l'arrivée du terme du 18 avril 2020.

Aux termes de l'article 2003 du Code civil, qui s'inscrit dans le chapitre relatif aux différentes manières dont le mandat finit, « *le mandat finit par la révocation ou la renonciation du mandataire (...) à moins qu'il n'ait été convenu du contraire ou que le contraire ne résulte de l'affaire* ».

Les articles subséquents distinguent ensuite entre la révocation du mandat par le mandant et la renonciation du mandat par le mandataire.

L'article 2007 du Code civil dispose que « *le mandataire peut renoncer au mandat, en notifiant au mandant sa renonciation* ». La faculté de renoncer s'applique en principe à tous les mandats. La circonstance que le mandat est en l'occurrence stipulé irrévocable ne fait pas l'objet de débats.

Il appartient cependant au mandataire de faire la preuve que la continuation du mandat lui aurait fait éprouver un préjudice considérable, ou de prouver la juste cause de renonciation qu'il invoque. En l'occurrence, la société SOCIETE1.) se prévaut de prétendues fautes contractuelles commises par PERSONNE2.).

Au regard du consentement des parties en début de mission quant à la façon de procéder de l'agent immobilier, voire quant à la mise en place d'un cadre relatif aux démarches à effectuer par le mandataire, c'est cependant à tort que ce dernier reproche à PERSONNE2.)

d'avoir commis une faute contractuelle. Les restrictions apportées d'un commun accord à la mission du mandataire ne constituent pas une opposition à l'exécution du mandat de vendre.

En ce qui concerne les changements des conditions de paiement de la vente, partiellement établis sur base d'un courriel du 16 décembre 2019 adressé par le mandataire de la société SOCIETE1.) au mandataire de PERSONNE2.), il y a lieu de constater que ces exigences modificatives n'affectent que les conditions de paiement du prix de la vente, sans remettre en cause la mise en vente des terrains par la société SOCIETE1.).

Il est vrai que les parties litigantes ont en cours d'exécution du contrat qui les liait négocié le prix et le paiement de ce prix. Cependant, il ne faut pas perdre de vue que le mandat de vendre stipulait un prix « *minimum* », soit un prix en-dessous duquel aucune vente ne se fera. Ce prix minimum ou prix « plancher » n'équivaut pas à un prix conventionnellement arrêté entre parties, auquel la vente sera conclue, mais engendre pour la société SOCIETE1.) l'obligation de s'efforcer à vendre les terrains à un meilleur prix, ce qui est par ailleurs dans l'intérêt tant du mandant que du mandataire. En conséquence, l'existence de négociations concernant le prix de vente des terrains n'a rien d'anormal en présence d'un prix plancher et aucune faute contractuelle dans le chef de la mandante pendant la phase de négociations ne saurait être reprochée à cette dernière.

L'affirmation de l'appelante que PERSONNE2.) se serait ravisée et n'aurait en réalité plus eu l'intention de vendre les terrains ne se trouve pas établie sur base des éléments du dossier.

La Cour retient au regard de ce qui précède que la société appelante ne justifie d'aucune juste cause de renonciation au mandat, de sorte qu'elle ne saurait prétendre à indemnisation en raison de la rupture fautive du contrat par elle-même.

C'est partant à tort que le tribunal a dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) et le jugement entrepris est à réformer sur ce point.

La demande en indemnisation de l'appelante au principal pour perte d'une chance d'exécuter le mandat et de réaliser la vente des terrains à ADRESSE5.) n'est pas non plus fondée, étant donné que la société SOCIETE1.) s'est elle-même privée de la possibilité de continuer le mandat.

L'appel incident de PERSONNE2.) est dès lors fondé quant à ce volet du litige.

PERSONNE2.) demande, par réformation, à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 17.042,80 euros au titre des frais d'avocat exposés par elle tant dans le cadre de « *la phase de la revue* » du compromis de vente et de négociation qui s'en est suivie que pendant la procédure judiciaire, sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, avec les intérêts légaux à partir de la demande (par conclusions du 16 septembre 2022) jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) conteste le bien-fondé de cette demande.

Il convient de relever que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces 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.

Dans son arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n° 5/12) a considéré que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour de cassation a en effet retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) produit en cause une facture de l'étude LUTHER du 30 novembre 2019 concernant des prestations « *d'assistance compromis vente terrain ADRESSE5.)* » pour un montant de 4.836,77 euros ainsi que la preuve de paiement de cette facture ainsi qu'une facture l'étude LUTHER du 31 mars 2020 concernant également des prestations « *d'assistance compromis vente terrain ADRESSE5.)* » pour un montant de 1.044,23 euros.

Il résulte des pièces du dossier, et notamment du désintérêt porté par différentes grandes entreprises œuvrant sur le marché immobilier au projet d'acquisition des quatre terrains au prix de 1.750.000 euros pour défaut de rentabilité, que le doute invoqué par PERSONNE2.) concernant la bonne foi portée par la société SOCIETE1.) dans l'exécution de son mandat et la suspicion d'un double mandat ne se trouvent pas établi en cause. En conséquence, le recours à l'assistance d'un avocat dans les négociations avec la société SOCIETE1.) repose sur des considérations personnelles, non objectives, de sorte que les frais ainsi exposés doivent rester à charge de PERSONNE2.) pour ne pas trouver leur cause dans une faute de la partie adverse.

PERSONNE2.) produit encore en cause une facture de l'étude LUTHER du 31 juillet 2020 concernant des prestations « *instruction du dossier, préparation conclusions* » pour un montant de 3.685,50 euros ainsi que la preuve de paiement de cette facture.

Cependant, au vu de l'absence de précision concernant le dossier visé, il n'est pas établi que les prestations ainsi mises en compte concernant l'instance judiciaire qui oppose PERSONNE2.) à la société SOCIETE1.) à partir de mars 2020. A défaut de preuve d'un lien causal précis entre les frais réclamés sur base de cette dernière facture et la présente affaire.

L'appel incident de PERSONNE2.) n'est partant pas fondé sur ce point particulier.

PERSONNE2.) demande, par réformation, à voir condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages-intérêts pour préjudice moral, en raison de la pression exercée sur elle par la société SOCIETE1.) et des menaces proférées, nonobstant le fait que le gérant de la société SOCIETE1.) était parfaitement au courant qu'elle souffrait d'une maladie grave et vivait à l'époque des moments très pénibles.

La Cour constate que les pressions et menaces invoquées par PERSONNE2.) relèvent plutôt de son appréciation subjective et ne se trouvent pas autrement étayées. La demande en indemnité d'un prétendu préjudice moral a partant été rejetée à bon droit par le tribunal.

La société SOCIETE1.) ayant succombé dans ses prétentions, ses demandes en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter, tant pour la première instance, par confirmation de la décision attaquée, que pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.) ayant dû recourir aux services rémunérés d'un avocat pour faire valoir ses droits qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge, la Cour lui alloue une indemnité de procédure de 1.500 euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas obtenu gain de cause, elle doit supporter tant les frais et dépens de première instance, par confirmation, que ceux de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties,

reçoit les appels, principal et incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident de PERSONNE2.) partiellement fondé ;

réformant :

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement de l'indemnité prévue dans la clause pénale non fondée ;

décharge PERSONNE2.) de la condamnation à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) la somme de 5.250 euros au titre de la clause pénale ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de la première instance ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la société anonyme LUTHER, représentée aux fins de la présente instance par Maître Aurélien LATOUCHE, sur ses affirmations de droit.