

Texte pseudonymisé

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

**Arrêt N°38/24 - VIII - CIV**

**Arrêt civil**

**Audience publique du vingt-cinq avril deux mille vingt-quatre**

**Numéro CAL-2022-00268 du rôle**

Composition:

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

Entre :

- 1. PERSONNE1.),** et son épouse,
- 2. PERSONNE2.),** les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 13 décembre 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & Associés, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour,

et :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)**  
**SOCIETE1.),** 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 gérant actuellement en fonction,

intimée aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

-----  
**LA COUR D'APPEL**

Le litige a trait au recouvrement du solde d'une commission d'agent immobilier prétendument redue par PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE3.)) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sur base d'un compromis de vente du 29 juin 2015 portant sur un terrain sis à ADRESSE3.), et appartenant aux consorts PERSONNE3.).

Par acte d'huissier de justice du 27 septembre 2016, la société SOCIETE1.) a assigné les consorts PERSONNE3.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum* à lui payer la somme de 50.000 € avec les intérêts légaux à partir du 13 juillet 2016, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde. Elle a sollicité la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir ainsi que la condamnation des consorts PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement du 20 février 2018, le tribunal, après avoir reçu la demande en la forme, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné aux consorts PERSONNE3.) de renseigner le tribunal sur le sort réservé à la plainte pénale du 14 septembre 2017 déposée par les consorts PERSONNE3.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) pour abus de faiblesse.

Par jugement du 18 juin 2019, le tribunal, après avoir relevé que la plainte pénale avait été classée sans suites pénales en date du 10 juillet 2018, a dit qu'il n'y avait plus lieu à surséance à statuer et avant tout autre progrès en cause, a ordonné la comparution personnelle des parties pour le 25 septembre 2019. Il a encore ordonné à la société SOCIETE1.) de déposer l'original du compromis de vente du 29 juin 2015 au greffe de la 8<sup>ème</sup> chambre dans le mois du prononcé du jugement aux fins d'être examiné lors de la comparution personnelle des parties et a invité les consorts PERSONNE3.) à verser une copie de l'acte notarié de vente du 29 juin 2015, ainsi que du décompte du notaire instrumentant. Le tribunal a sursis à statuer pour le surplus.

Statuant en continuation de ce jugement, le tribunal a par jugement du 3 novembre 2021, dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) et a partant condamné les consorts PERSONNE3.) solidairement, à payer à la société SOCIETE1.) la somme de 50.000 € avec les intérêts légaux à partir du 27 septembre 2016, jusqu'à solde, et dit que le taux d'intérêt sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification du jugement.

Il a rejeté les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné les consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal a relevé que les consorts PERSONNE3.) avaient apposé leur signature aussi bien sur un compromis de vente du 29 juin 2015 que sur une facture également datée du 29 juin 2015 émise par la société SOCIETE1.), ces deux documents ayant prévu le paiement d'une commission d'agence de 75.000 € au profit de cette société. Le tribunal a également relevé que les consorts PERSONNE3.) n'ont pas contesté avoir signé une convention non datée ayant également prévu une commission de 75.000 € au profit de l'agence immobilière. Le tribunal a rejeté le moyen des consorts PERSONNE3.) tiré de l'annulation du compromis de vente du 29 juin 2015 pour erreur sur la valeur, motif pris que l'erreur sur la valeur ne peut être une cause d'annulation parce qu'elle se confond avec la lésion. Le moyen tiré de l'annulation du compromis de vente du 29 juin 2015 pour violence économique a également été rejeté, motif pris que la violence économique ne saurait être constituée uniquement ni par les difficultés économiques auxquelles les époux PERSONNE3.) étaient le cas échéant confrontés à l'époque des faits, ni par le fait qu'ils étaient septuagénaires. L'affirmation des consorts PERSONNE3.) qu'ils auraient à plusieurs reprises informé leur cocontractant qu'ils ne disposeraient pas de ressources financières pour régler une quelconque commission d'agence ne résultait d'aucun élément probant du dossier. Le tribunal a relevé à ce sujet que les consorts PERSONNE3.) n'avaient émis aucune remarque ou réserve concernant le paiement de cette commission sur les documents qu'ils avaient signés.

Le tribunal a également rejeté le moyen tiré de l'article L.211-2 (1) du Code de la consommation, qui prévoit que dans tous les contrats conclus entre un professionnel et un consommateur, toute clause ou toute combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et, comme telle, réputée nulle et non écrite, motif pris que « la commission en faveur d'un agent immobilier figurant dans un compromis de vente dans le cadre de la vente d'un terrain ou d'un immeuble, ne figure pas parmi les clauses citées à l'article L.211-3 précité ».

Le moyen des consorts PERSONNE3.) tendant à voir dire, sur le fondement du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, que la commission d'agence ne peut être fixée à un plafond maximum de 3 % du prix de vente, a également été rejeté, motif pris que ledit règlement avait cessé d'exister suite à l'abrogation de la loi dont il constituait l'exécution.

Par acte d'huissier de justice du 13 décembre 2021, les consorts PERSONNE3.) ont régulièrement relevé appel du jugement du 3 novembre 2021. Ils concluent, par réformation, à voir rejeter la demande de la société SOCIETE1.) et à voir condamner cette dernière à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 €. Ils réclament également une indemnité de procédure de 3.500 € pour l'instance d'appel.

### Remarques préliminaires

L'acte d'appel datant du 13 décembre 2021, l'affaire est soumise aux règles de procédure telles qu'introduites par la loi du 15 juillet 2021 portant entre autres modifications du nouveau code de procédure civile et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale, entrée en vigueur le 16 septembre 2016.

Aux termes de l'article 586 du NCPC, « *les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.*

*Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et la juridiction ne statuer que sur les dernières conclusions notifiées.*

(...) ».

Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 586 du NCPC que les prétentions et les moyens qui ne sont pas formellement repris dans les dernières conclusions sont réputés abandonnés. Un simple renvoi, même exprès aux conclusions antérieures est à cet égard insuffisant ( Cass. 2<sup>ème</sup> civ., 10 mai 2001, n° 99-19.898 , Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 16 févr. 2005, n° 00-21.245, Bull. civ. III, n° 40).

Les dernières conclusions visées par l'article 586 du NCPC alinéa 2 déposées par Maître Gross pour le compte des parties appelantes ont été déposées le 6 avril 2023. Celles de Maître Lex Thielen pour le compte de la société intimée ont été déposées le 5 avril 2023.

## Discussion

Les appelants font valoir que les parties avaient initialement fixé la commission devant revenir à l'agence immobilière à 25.000 €. Ce n'aurait été que par la suite, que le sieur PERSONNE4.) aurait augmenté le quantum de la commission à la somme de 75.000 €, tout en sachant que les conjoints PERSONNE3.) n'auraient pas eu d'autre choix que d'accepter la vente dans ces conditions, étant donné qu'ils auraient été contraints de vendre plusieurs biens immobiliers afin de pouvoir apurer leurs dettes. Bien que le compromis de vente ait finalement prévu une commission de 75.000 € au profit de l'agence immobilière, les appelants demandent, en application de l'article 1156 du Code civil à la Cour de rechercher la commune intention des parties. Ils se réfèrent à l'attestation testimoniale établie par PERSONNE5.) pour soutenir qu'au moment de s'engager à payer une commission de 75.000 € à la société intimée, ils auraient clairement rendu attentif le sieur PERSONNE4.) que le quantum de 75.000 € ne pourrait être réglé que si le solde du prix de vente lui permettrait de payer ledit montant.

En matière d'interprétation des contrats, l'article 1156 du Code civil dispose qu' « *on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

La société intimée fait valoir à juste titre qu'il n'y a pas de place pour l'interprétation lorsque la convention est claire et précise.

Ni l'équité, ni la bonne foi, ni l'usage, ne permettent au juge de modifier les clauses claires et précises d'un contrat ( Cass. civ., 15 nov. 1933 : Gaz. Pal. 1934, 1, p. 68 . - Cass. civ., 2 déc. 1947 : Gaz. Pal. 1948, 1, p. 36 . - Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 16 janv. 1961 : Bull. civ. I, n° 34 ).

Le sens littéral non ambigu, sauf preuve d'une erreur à rapporter s'impose de lui-même comme correspondant à la volonté des parties ( Cour d'appel d'Amiens, 1<sup>ère</sup> ch. civile, 4 juillet 2023, n° 21/05803).

Tel que relevé à bon droit par le tribunal, le compromis de vente daté du 29 juin 2015, et signé par les conjoints PERSONNE3.), dispose en son article 11, intitulé « *commission* » que « *le présent compromis a été réalisé par l'intermédiaire de l'agent immobilier, qui a droit, à titre de commission, au paiement d'une somme correspondant à 64.102,56 euros, augmenté de la TVA 17%* ». Cette disposition claire et précise ne donne pas lieu à interprétation. Le tribunal a également relevé à bon droit que ce même montant de 75.000 € est mentionné dans une facture émise en date du 29 juin 2015 par l'agence immobilière SOCIETE1.) à l'égard des conjoints PERSONNE3.) sur laquelle se

trouve apposée la signature de PERSONNE1.). Ce dernier a également signé une « convention » non datée qui prévoit le paiement d'une commission de vente de 75.000 € au profit de l'agence immobilière en cas de vente du terrain faisant l'objet du compromis de vente. Tous ces documents manquent d'ambiguïté, de sorte qu'il n'y a pas lieu à interprétation.

Il convient d'ajouter, à titre surabondant, au vu des pièces précitées, que les appelants ont marqué leur accord à voir régler une commission de 75.000 € à l'agence immobilière, le témoin PERSONNE5.) précisant dans son attestation testimoniale que « (...) Monsieur PERSONNE1.) proposait alors de payer le surplus de 50.000 avec les fonds réalisés de la vente du bien immobilier (...) ».

Les consorts PERSONNE3.) reprochent ensuite au tribunal de ne pas avoir retenu qu'ils ont signé le compromis de vente prévoyant une commission de 75.000 € en faveur de la société SOCIETE1.) sous la pression, afin de pouvoir apurer leurs dettes. Ils réitèrent leurs développements que la société intimée aurait exploité cette faiblesse économique et abusé de leur état de dépendance pour obtenir le paiement d'une commission de 75.000 € qu'ils qualifient d'excessive.

Estimant que leur consentement aurait été vicié, ils concluent, par réformation, à voir annuler le compromis de vente et les actes subséquents pour violence, sinon contrainte économique.

Pour autant que de besoin, les appelants offrent de prouver par l'audition du témoin PERSONNE5.) les faits suivants :

*« que plusieurs jours avant la signature du compromis de vente relatif au bien immobilier sis à ADRESSE3.), intervenue au cours du mois de juin 2015, sans préjudice de date plus exacte, le sieur PERSONNE6.) a participé à une réunion entre Monsieur PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE4.) qui s'est tenue dans les bureaux de la société SOCIETE1.) sis à ADRESSE4.) ;*

*Qu'au cours de ladite réunion, le sieur PERSONNE1.) a explicitement répété ne pas détenir les ressources financières suffisantes pour régler une quelconque commission d'agence ;*

*Que toute rémunération devant être attribuée à la société SOCIETE1.) dans le cadre de sa mission d'agent immobilier serait apurée par le produit de vente du bien immobilier ;*

*Que le sieur PERSONNE7.) était absolument informé que sa commission dépendrait du produit de vente de l'objet immobilier vendu par les consorts PERSONNE3.) ».*

La société intimée sollicite la confirmation du jugement entrepris sur ce point spécifique, par adoption des motifs du tribunal.

La violence économique est soumise à deux conditions.

La première réside dans l'existence même d'un état de dépendance économique : on ne saurait en effet abuser d'une situation qui n'existe pas (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 18 févr. 2015, n° 13-28.278 : JurisData n° 2015-003366 ; D. 2016, p. 566, obs. M. PERSONNE8.) ; - CA Paris, 19 janv. 2006, n° 03/07570 : JurisData n° 2006-292938 , absence de preuve de l'état de dépendance allégué, laquelle ne résulte pas de l'inégalité du poids économique des sociétés contractantes. - CA Amiens, 8 nov. 2012, n° 11/02119 : JurisData n° NUMERO2.) , absence de lien économique entre les parties antérieur au contrat).

La seconde condition consiste dans l'exploitation abusive de cette situation. A ainsi été annulé le contrat de travail dont la modification n'avait été acceptée par le salarié que sous l'effet d'une exploitation abusive de sa situation de dépendance à l'égard de son employeur ( CA Paris, 1<sup>er</sup> mars 2005, n° 04/34397 : JurisData n° 2005-266077 ). Les juges du fond ne peuvent valider une clause sans rechercher, dès lors que la demande leur en est faite, si cette clause n'a pas été imposée de façon abusive et disproportionnée ( Cass. com., 29 janv. 2008, n° 06-20.808 : JurisData n° 2008-042625).

La violence ne résulte cependant pas des seules difficultés économiques du contractant ( CA Pau, 24 mai 1983 : RTD civ. 1984, p. 708 , obs. J. Mestre).

En l'espèce, les appelants restent tout d'abord en défaut de prouver qu'ils auraient eu des difficultés financières à l'époque de la signature du compromis de vente. Même à supposer qu'ils aient connu des difficultés financières au moment de la signature du compromis de vente du 29 juin 2015, la Cour approuve le tribunal d'avoir relevé que de telles difficultés financières ne sauraient constituer à elles seules le cas de contrainte morale.

Seule l'exploitation abusive d'une situation de dépendance économique, faite pour tirer profit de la crainte d'un mal menaçant directement les intérêts de la personne, peut vicier de violence son consentement ( Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 3 avr. 2002, n° 00-12.932 : JurisData n° 2002-013787 ; Bull. civ. I, n° 108 ; JCP G 2002, I, 184, note G. Virassamy ; RTD civ. 2002, p. 502 , obs. J. Mestre et B. Fages) CA Orléans, 31 mars 2011, n° 10/02590 : JurisData n° 2011-006957 . - CA Aix-en-Provence, 16 juill. 2015, n° 13/04081 : JurisData n° 2015-017521).

Abstraction faite que les consorts PERSONNE3.) n'ont pas établi l'état de dépendance économique à l'égard de la société SOCIETE1.), ils n'ont pas non plus rapporté la preuve d'un abus de droit qu'aurait commis la société intimée, respectivement que la commission de 75.000 € constituerait un avantage excessif ou anormal. A défaut pour les consorts PERSONNE3.) d'avoir justifié l'état de contrainte économique dans lequel ils auraient été placés à l'égard de leur cocontractant et de l'existence d'un mal menaçant directement leurs intérêts légitimes, la violence économique ne peut être retenue ( voir en ce sens : Cass. com., 28 janv. 2014, n° 13-10.292 : RDC 2014, p. 409 , obs. A.-S. Barthez) ; Source Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Civil Code - Encyclopédies - Art. 1140 à 1143 - Fasc. unique : Contrat. – Vice du consentement. – Violence )

L'offre de preuve formulée par les époux PERSONNE3.) ne tendant à établir ni une situation constitutive d'une contrainte économique, ni l'abus de droit dans le chef de la société intimée, est à déclarer irrecevable comme étant ni pertinente, ni concluante.

Les appelants se réfèrent ensuite au règlement du 20 janvier 1972 fixant les barèmes des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, pour faire grief au tribunal de ne pas avoir retenu le caractère disproportionné de la commission de 75.000 € prévu par le compromis de vente litigieux, au vu des capacités financières limitées des parties appelantes.

Il y a lieu de préciser que le litige est à toiser sur base des dispositions légales et réglementaires applicables à l'époque de la conclusion des contrats.

Le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 précité a été pris sur base de l'article 5 de la loi du 30 juin 1961 ayant pour objet, entre autres, d'abroger et de remplacer l'arrêté grand-ducal du 8 novembre 1944 portant création d'un office des prix qui dispose que « *les prix d'achat et de vente, les prix de production, fabrication, préparation, détention, transformation, emploi, répartition, exposition, livraison et transport de tous produits, matières, denrées ou marchandises, ainsi que les rémunérations de toutes prestations à l'exception des honoraires, traitements et salaires et des prix, dont la fixation est attribuée à des organes déterminés par des lois spéciales, pourront être fixés, contrôlés et surveillés.*

*Les mesures d'ordre général relatives à l'alinéa précédent sont prises par arrêtés grand-ducaux. »*

Si l'article 5 précité a été abrogé par la loi du 7 juillet 1983 modifiant celle du 30 juin 1961, il est cependant expressément prévu à l'article 9 de cette loi que « *resteront néanmoins en vigueur les mesures*

*d'ordre général et individuel prises en exécution de l'article 5 de la loi du 30 juin 1961 ».*

La fixation des commissions maxima des agents immobiliers rentrait dans cette catégorie, étant donné qu'elle constituait une mesure d'ordre général prise pour la profession d'agent immobilier ( Cour d'appel, 30 janvier 2008, n° 31883 du rôle).

Le règlement grand-ducal de 1972 a donc continué à exister sur ce fondement.

Néanmoins, la loi du 17 mars 2004 relative à la concurrence ( abrogée par la loi du 23 octobre 2011 relative à la concurrence), a dans son article 32 purement et simplement abrogé la loi du 7 juillet 1983 et ainsi privé le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 de sa base légale. Cette loi qui a posé le principe de la libre concurrence a rompu avec les différentes législations antérieures.

Il suit de ce qui précède que le règlement grand-ducal de 1972 n'est plus en vigueur, de sorte qu'il ne saurait avoir une incidence sur le présent litige ( Cour d'appel, 9 décembre 2009, n° 33501 du rôle ; Cour d'appel 30 octobre 2013, P.37, p.58 ; Cour d'appel, 20 décembre 2017, n° 43426 du rôle).

Le jugement entrepris est en conséquence également à confirmer sur ce point spécifique.

La demande des parties appelantes en allocation d'une indemnité de procédure n'est plus réitérée dans les dernières conclusions des appelants, de sorte qu'elles sont censées avoir abandonné cette demande.

Il serait inéquitable de laisser à charge de la société intimée les frais non compris dans les dépens qu'ils ont dû exposer en appel pour faire valoir leurs droits. La Cour lui alloue 1.200 €.

### **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) solidairement, à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.200 € et à supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.