

-Arrêt civil-

Audience publique du quatre juin deux mille neuf.

Numéro 32849 du rôle

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,
Monique BETZ, premier conseiller,
Eliane EICHER, premier conseiller,
Marie-José HOFFMANN, greffier assumé.

Entre:

la société à responsabilité limitée AGENCE IMMOBILIERE M.) , établie et ayant son siège social à L- (...) , (...), (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date des 26 et 27 juillet 2007,

comparant par Maître Joao Nuno PEREIRA, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

1. **S.)**, sociologue diplômée, demeurant à L- (...) , et

2. **H.)**, enseignante, demeurant à F- (...) ,

intimées aux fins du susdit exploit FUNK,

comparant par Maître Jean-Marie BAULER, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par assignation du 6 novembre 2006, la société à responsabilité limitée AGENCE IMMOBILIERE **M.)** (ci-après « l'Immobilière **M.)** ») a fait comparaître **S.)** et **H.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, en y demandant leur condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à lui payer le montant de 20.096,25 € avec les intérêts légaux, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000 €.

A l'appui de sa demande, l'Immobilière **M.)** a exposé qu'il suit un compromis de vente du 5 mars 2004, intervenu suite à son entremise, **S.)** et **H.)** ont vendu à la société anonyme **L.)** PROMOTION IMMOBILIERE un immeuble comprenant une ancienne ferme avec dépendances sis à (...) pour le prix de 575.000 €, qu'une commission de 3 % du prix de vente (TVA non comprise) était stipulée à charge du vendeur, qu'une autorisation de bâtir concernant huit appartements a été délivrée par le bourgmestre de la commune de (...) en date du 13 octobre 2005, qu'entretemps, la propriété a été scindée en deux parcelles comprenant chacune un numéro cadastral, qu'un acte notarié de vente concernant le terrain avec le bâtiment agricole a été passé le 5 décembre 2005 entre les consorts **S.+ H.)** et la société **L.)** pour un prix de 315.000 €, qu'un acte notarié de vente concernant le terrain avec la maison d'habitation a été passé le 24 janvier 2006 entre les consorts **S.+ H.)** et les époux **C.) + B.)** pour un prix de 267.500 €, et qu'en date du 22 août 2006, l'Immobilière **M.)** a envoyé aux consorts **S.+ H.)** deux factures à titre de commissions sur les ventes des deux immeubles pour les montants de 10.867,50 € et 9.228,75 €.

Ces commissions n'ayant pas été réglées par **S.)** et **H.)**, l'Immobilière **M.)** a demandé en justice leur condamnation au paiement des montants en question, soit au total la somme de 20.096,25 €.

Par jugement du 4 juillet 2007, le tribunal a débouté l'Immobilière **M.)** de sa demande en paiement.

Il a rejeté la demande des consorts **S.+ H.)** en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et débouté toutes les parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit des 26 et 27 juillet 2007, l'Immobilière **M.)** a régulièrement interjeté appel contre le jugement du 4 juillet 2007.

L'appelante demande, par réformation de cette décision, de condamner les intimées conformément à l'exploit introductif d'instance, sinon subsidiairement de les condamner à payer le montant de 19.837,50 € correspondant à la commission calculée sur le prix de vente tel que retenu dans le compromis.

Les intimées concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a débouté l'appelante de l'ensemble de ses demandes.

Elles interjettent régulièrement appel incident, et demandent la condamnation de l'appelante au paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

Les consorts **S.+ H.)** avaient en première instance contesté la validité du compromis du 5 mars 2004 au regard des conditions édictées par le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers.

Les premiers juges ont considéré que l'article 8 du règlement, pour assurer le respect des dispositions relatives au montant des commissions, soumet impérativement le droit à rémunération de l'agent immobilier à l'existence d'une convention écrite, et que l'intermédiaire, incapable de produire un écrit préalable à toute négociation, doit être écarté du bénéfice du droit à commission.

L'écrit fixant la commission n'étant ni signé par l'agent immobilier, ni préalable à toutes négociations, l'Immobilière **M.)** ne saurait valablement se baser sur cet écrit pour obtenir paiement de la commission réclamée.

Faute d'autres éléments permettant de retenir que l'Immobilière **M.)** a, préalablement à toutes démarches pour la vente de l'immeuble en question, convenu par écrit avec ses clientes **S.)** et **H.)** de la commission réduite lors de la vente, le tribunal a dit que la demande en paiement de la commission n'est pas fondée.

L'appelante fait valoir en premier lieu que le règlement de 1972 a été pris sur base de la loi du 30 juin 1961 dit « sur le contrôle des prix » modifiée par la loi du 7 juillet 1983 ayant maintenu en vigueur les mesures d'ordre général et individuel prises en exécution de la première loi, mais que la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence a purement et simplement abrogé la loi du 7 juillet 1983, privant ainsi le règlement de 1972 de sa base légale.

Comme il ne peut y avoir de règlement sans base légale, le règlement de 1972 aurait cessé d'exister à son tour au moment de l'abrogation de la loi de 1983 et, il s'ensuivrait qu'un écrit pour les commissions pour services rendus par des agents immobiliers n'est plus exigé et que ceux-ci peuvent établir leurs prestations conformément au droit commun.

La loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence est entrée en vigueur postérieurement à sa promulgation, et le compromis de vente litigieux a été conclu antérieurement, à la date du 5 mars 2004, c'est-à-dire sous le régime de la loi du 7 juillet 1983.

C'est à juste titre que les intimées soutiennent que les règles applicables sont celles en vigueur à l'époque du contrat, car la loi ne disposant que pour l'avenir, le droit lui-même est régi par la loi du jour où a été passé l'acte créateur de ce droit, et tous les effets juridiques produits par la situation envisagée avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle feront partie du domaine de la loi ancienne. La loi nouvelle ne saurait dès lors atteindre les effets juridiques antérieurs, qu'il s'agisse de les modifier, de les accroître ou de les diminuer sans qu'il y ait rétroactivité (voir Cour 5 avril 2000, P. 31, 328), et l'argument consistant à dire que l'obligation de paiement d'une commission née du compromis n'a pu être exécutée qu'à partir du 13 octobre 2005 et ne tombe pas sous le champ d'application du règlement de 1972 est à rejeter comme non fondé.

L'obligation de paiement de la commission étant prévue dans le compromis, elle en constitue un des effets qui sont réglés par la loi en vigueur au moment de sa conclusion, peu importe l'échéance de cette obligation.

S'appuyant sur l'article 95 de la Constitution, qui dispose que les cours et tribunaux n'appliquent les arrêtés et règlements généraux et locaux qu'autant qu'ils sont conformes à la loi, l'appelante fait valoir que le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 se borne à renvoyer à la loi du 30 juin 1961, et que dans la mesure où tant l'article 1^{er} que l'article 5 de la loi autorisent le pouvoir exécutif de réglementer différentes matières, l'absence de précision dans le texte même du règlement quant à sa base légale entraîne son illégalité, de sorte qu'il ne saurait être appliqué dans le cas d'espèce.

Le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 renvoie expressément à la loi du 30 juin 1961, et dès lors qu'il n'y a aucune obligation à ce qu'un règlement grand-ducal renvoie à un article précis de la loi habilitante, il y a lieu de retenir que le règlement de 1972 s'est conformé aux exigences légales par ce renvoi exprès à la loi, de sorte que ce moyen est à rejeter.

L'appelante soulève ensuite l'illégalité de l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972, au motif que l'objet de l'article 5 de la loi du 30 juin 1961 est très limité et n'autorise le pouvoir exécutif qu'à fixer, contrôler et surveiller les prix de différentes marchandises et prestations de service, cet article ne prévoyant pas que l'arrêté grand-ducal pourra déroger au droit commun en ce qui concerne la formation ou la preuve des contrats, de sorte que les règles posées par l'article 8 du règlement sortent du cadre de la disposition habilitante de l'article 5 de la loi.

La Cour n'entend pas se départir de la jurisprudence invoquée par l'appelante (Cassation 20 janvier 1983 MP c/ Schuster).

Il a été jugé que comme l'article 5 de la loi du 30 juin 1961 dispose que « les prix ... peuvent être fixés, contrôlés et surveillés ; que les mesures d'ordre général sont prises par arrêtés grand-ducaux ... », il en résulte que la délégation accordée au pouvoir exécutif se limite à la fixation des prix et à la prescription de mesures complémentaires de contrôle et de surveillance de ceux-ci, sans toutefois comprendre l'habilitation de déroger à des dispositions de droit civil, fussent-elles supplétives, autrement qu'en ce qui concerne les prix eux-mêmes ainsi que leur contrôle et leur surveillance.

Dès lors, si le pouvoir exécutif est resté dans le cadre, l'objet et les bornes de la délégation reçue du législateur en limitant, dans un intérêt général, le montant des commissions des agents immobiliers par les dispositions générales du règlement d'exécution pris sur la base de la loi d'habilitation, il n'en est plus ainsi de la disposition de l'article 8 du règlement d'exécution précité.

En effet, en exigeant que les commissions pour services rendus pouvant être exigées par les agents immobiliers lors de la vente (ou de la location) d'immeubles doivent faire l'objet d'un contrat de mandat rédigé par écrit en double exemplaire, signé par l'agent immobilier et son client, le règlement de 1972 a édicté des mesures relatives à l'existence même du contrat, à sa formation ou pour le moins à sa preuve, dérogatoires

aux dispositions du droit civil commun, qui ne se limitent pas à la fixation des prix et à la prescription de mesures complémentaires de contrôle et de surveillance. Il est ainsi sorti des limitations de la délégation inscrite à l'article 5 de la loi du 30 juin 1961, et constitue une immixtion dans les conventions des parties réglées par le Code Civil et notamment par le principe de la liberté contractuelle (article 1134 du Code civil).

Dès lors, l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 est inapplicable dans le cas de l'espèce, et le droit commun doit trouver application.

L'appelante fait valoir qu'en application des règles de droit commun, sa prestation ainsi que son droit à une commission se trouvent établis dans le cas d'espèce.

Elle se base sur la clause 7 de la rubrique « clauses et conditions » du compromis de vente du 5 mars 2004, duquel il résulterait que les intimées l'ont mandatée pour trouver un acheteur pour l'immeuble contre le paiement d'une commission de 3% du prix de vente + TVA, et qui fonderait son droit à la commission y stipulée.

Selon les intimées, il ne saurait être question de mandat en l'espèce, alors que le mandat a pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne par représentation. Dans la mesure où le compromis ne renferme pas de clause par laquelle les intimées auraient habilité l'appelante à conclure un contrat en leur nom, cette dernière ne saurait arguer d'un mandat pour faire valoir un quelconque droit à commission.

Lorsque l'agent immobilier n'a pas pour mission de conclure un acte juridique au nom de son client, mais qu'il a seulement pour mission de servir d'intermédiaire pour la recherche d'un contractant, il n'a dans ce cas qu'une mission matérielle, et le contrat doit être qualifié de contrat d'entreprise, l'agent immobilier étant chargé d'entreprendre des démarches en vue de la vente d'un bien immobilier, en prospectant la clientèle pour amener des amateurs désireux d'acquérir le bien tout en laissant aux parties le soin de signer elles-mêmes le compromis de vente.

En l'espèce, non seulement le compromis du 5 mars 2004 a-t-il été rédigé sur papier à en-tête de l'agence immobilière, mais encore les intimées reconnaissent-elles par leur signature l'intervention de l'Immobilière **M.**) dans la conclusion du compromis et l'obligation de paiement de la commission de 3% + TVA à charge de la partie vendeuse.

Il ne saurait dès lors être contesté par les intimées qu'elles ont chargé l'appelante de la mission de trouver un acquéreur pour leur bien immobilier, et que le paiement d'une commission à leur charge était prévu pour le cas où la vente serait menée à bien.

S'appuyant sur la clause du compromis du 5 mars 2004 stipulant que pour le cas où l'autorisation de construire n'était pas délivrée à la date du 30 juin 2004, le compromis sera annulé de plein droit et le vendeur sera de nouveau libre de disposer du bien, les intimées font valoir que comme l'autorisation n'a été délivrée qu'en date du 13 octobre 2005, donc postérieurement au temps fixé par les parties, leur engagement était caduc de plein droit et qu'elles étaient parfaitement en droit de disposer librement de l'immeuble respectivement de le scinder en deux parties pour les vendre séparément.

L'appelante réplique que les intimées ont renoncé à se prévaloir des conséquences juridiques du dépassement du délai stipulé au compromis du 5 mars 2004 pour l'obtention de l'autorisation de bâtir.

Dans la mesure où la mission confiée à l'agent immobilier n'était pas conclue pour une durée déterminée et où il n'est pas établi que les intimées auraient procédé à la résiliation des relations contractuelles avec l'appelante, la Cour admet que l'Immobilière **M.)** a continué de l'accord des intimées à être investie de la mission de trouver un acquéreur pour le bien immobilier.

La mission n'était en effet pas limitée à la seule conclusion de la vente visée par le compromis du 5 mars 2004 et ne se terminait pas avec la seule survenance de l'échéance du 30 juin 2004.

Le fait que la mission de l'agent immobilier n'avait pas pris fin se trouve encore corroboré par les éléments suivants :

- En date du 13 octobre 2005, la société **L.)**, dont il n'est pas contestable qu'elle a été amenée à signer le compromis du 5 mars 2004 par l'intermédiaire de l'Immobilière **M.)**, a été informée par le bourgmestre de la commune de (...) que l'autorisation de construire lui était délivrée.
- Le 20 octobre 2005, **L.)**, responsable de la société **L.)**, s'est fait remettre contre récépissé la clé de l'immeuble à (...) par l'Immobilière **M.)** qui la détenait toujours à cette date pour compte des intimées.
- Finalement, en date du 5 décembre 2005, l'acte de vente notarié portant sur le terrain comportant le bâtiment agricole a été conclu entre les intimées, les conjoints **S.+ H.)**, comme venderesses et la société **L.)** comme acquéreuse pour un prix de 315.000 €.

Dans la mesure où la conclusion même tardive de cette vente est intervenue entre les parties mises en relation par l'intermédiaire de l'agent immobilier, ce dernier a droit à la commission convenue de 3%, soit le montant de 10.867,50 € TVA comprise, payable par la partie venderesse.

Dans la mesure où la solidarité ne se présume pas et où elle n'était pas stipulée entre parties, les intimées ne seront condamnées chacune que pour leur part, qui est de moitié, soit 5.433,75 €.

Par contre, l'entremise de l'Immobilière **M.)** dans la conclusion de la vente entre les conjoints **S.+ H.)** et les époux **C.) + B.)** (acte notarié du 24 janvier 2006), qui est contestée, laisse d'être établie en l'espèce, eu égard notamment aux conclusions de première instance de l'appelante, aux termes desquelles c'est « la société **L.)** Promotions S.A. qui a fait la promotion de la maison d'habitation et a trouvé les nouveaux acheteurs en la personne des époux **C.) + B.)** ».

Une commission du chef de cette vente ne saurait partant être due par les intimées.

Eu égard à l'issue du litige en instance d'appel, aux termes de laquelle il est fait partiellement droit à la demande de l'appelante, les intimées ne sauraient prospérer dans leur appel incident visant à être dédommées d'un prétendu préjudice du chef de procédure abusive et vexatoire de la part de l'appelante.

Pour les mêmes motifs, les intimées, qui supporteront en définitive les frais et dépens des deux instances, sont à débouter de leurs demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

Concernant les demandes de l'appelante en obtention d'une indemnité de procédure tant pour la première instance que pour l'instance d'appel, la Cour considère qu'il serait inéquitable de laisser à charge de cette partie l'entièreté des frais non répétables. Elle évalue l'indemnité devant lui revenir à 600 € pour la première instance et à 1.000 € pour l'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident,

déclare partiellement fondé l'appel principal et non fondé l'appel incident,

réformant :

condamne **S.)** et **H.)** chacune à payer à l'AGENCE IMMOBILIERE **M.)** s.à r.l. la somme de 5.433,75 € avec les intérêts légaux à partir du 26 septembre 2006, jour d'une sommation-mise en demeure jusqu'à solde,

condamne **S.)** et **H.)** à payer pour la première instance à l'AGENCE IMMOBILIERE **M.)** s.à r.l. une indemnité de procédure de 500 €,

confirme pour le surplus,

déboute **S.)** et **H.)** de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'appel,

condamne **S.)** et **H.)** à payer pour l'instance d'appel à l'AGENCE IMMOBILIERE **M.)** s.à r.l. une indemnité de procédure de 1.000 €,

condamne **S.)** et **H.)** aux frais et dépens des deux instances et ordonne la distraction au profit de Maître Joao Nuno PEREIRA qui affirme en avoir fait l'avance.