Audience publique du seize janvier deux mille quatorze

Numéro 39393 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Danielle SCHWEITZER, conseiller,
Marie MACKEL, conseiller,
Josiane STEMPEL, greffier.

E n t r e

ET),

appellant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg du 26 novembre 2012,

comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

PB),

intimé aux fins du susdit exploit FUNK,

comparant par Maître Frédérique LERCH, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 1^{er} septembre 2011, ET) a fait donner assignation à PB) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Il a exposé que fin juillet 2009, à l'occasion d'une première visite d'un studio sis à (...), il était profondément intéressé par ce bien immobilier mis en vente par l'agence immobilière IF); que lors d'une seconde visite, il a formellement marqué son accord; qu'en date du 5 août 2009, après avoir sollicité, par l'intermédiaire d'FE) qui exerce son activité d'agent immobilier sous la dénomination IF), et obtenu une réduction du prix, il a solennellement manifesté son acquiescement à FE).

Lorsqu'il voulut établir le compromis de vente, FE) ne s'est plus manifestée et ce n'est que devant l'insistance du requérant à conclure la vente du studio, qu'FE) l'informa le 17 septembre 2009 de ce que PB) avait entretemps vendu le studio à un autre acheteur.

ET) a demandé :

principalement de constater que la vente du studio sis à (...) du 5 août 2009 est parfaite,

de dire que cette vente est résolue du fait du comportement grave et fautif de l'assigné,

de condamner l'assigné à lui payer la somme de 30.000 €,

subsidairement, de constater que l'assigné a mis fin de manière abusive aux pourparlers concernant la vente dudit studio,

de condamner l'assigné à lui payer la somme de 30.000 €,

à titre plus subsidiaire, d'admettre son offre de preuve testimoniale,

de condamner l'assigné au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Lors des débats en première instance PB) a présenté une demande reconventionnelle en dommages et intérêts à raison de 3.000 € pour procédure abusive et vexatoire ainsi qu'en obtention d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

Par jugement du 31 octobre 2012, le tribunal a déclaré la demande principale et la demande reconventionnelle en dommages et intérêts non fondées et condamné ET) à payer à PB) une indemnité de procédure de 1.000 €.

Par acte d'huissier du 26 novembre 2012, ET) a régulièrement relevé appel de ce jugement.

Il demande de le réformer et de faire droit à sa demande.

En ordre subsidiaire, il présente l'offre de preuve testimoniale suivante :

« qu'à la date du 5 août 2009, la vente portant sur le studio sis à (...), était déjà parfaite entre les parties, et la propriété acquise à l'égard du requérant, dès lors que les parties s'étaient convenues de la chose et du prix au vu que l'appelant avait immédiatement et solennellement manifesté son acquiescement à la proposition de vente de la partie intimée portant sur le studio sis à (...), comprenant notamment un hall d'entrée, une petite chambre à coucher, un petit salon, une salle de douche, buanderie commune et emplacement de parking pour le prix de 154.000 € ; que par la suite, sans préjudice quant à la date exacte, Madame FE) a informé l'appelant de ce que l'intimé était en vacances pour justifier la suspension de la signature du compromis non sans avoir cependant rassuré l'appelant du fait que l'intimé avait d'ores et déjà donné son accord; que toutefois, et lorsque l'appelant a voulu relayer le compromis de vente fin août 2009, la partie intimée n'a plus donné signe de vie; que plus tard et après itératifs « sms » et messages vocaux laissés en ce sens par l'appelant sur le répondeur de Madame FE), celle-ci l'a interpellé en date du 17 septembre 2009, sans préjudice quant à une autre date, en l'éprouvant sous la forme suivante : « vous êtes toujours intéressé par un appartement ? »; que devant l'insistance de l'appelant à voir conclure la vente du studio après avoir déjà marqué son accord sur la chose et sur le prix dès le 5 août 2009, Madame FE) l'informa que l'intimé avait en réalité et entre-temps vendu le studio à un autre acheteur. »

PB) conclut à la confirmation du jugement de première instance.

A titre subsidiaire, il présente l'offre de preuve testimoniale suivante :

« A la fin du mois de juillet 2009, sans préjudice quant à une date plus exacte, Monsieur ET) a déclaré, lors de sa première visite des lieux avec Madame FE), visiter en parallèle d'autres appartements proposés sur le marché avant de faire son choix compte tenu que le studio en question n'était pas libre d'occupation et qu'il y avait un locataire occupant les lieux, un point sur lequel il disait hésiter à signer le compromis de vente. Plusieurs rendez-vous ont été fixés entre Madame FE) et Monsieur ET) afin de signer le compromis de vente préparé par l'agent immobilier, notamment un premier rendez-vous le 7 août 2009 et un second rendez-vous le 8 août 2009. Monsieur ET) s décommandé tous les rendez-vous pour différentes raisons et a précisé à Madame FE) qu'il voulait encore réfléchir avant de signer le compromis de vente. Madame FE) lui a expliqué le contenu du compromis point par point et dit clairement à Monsieur ET) qu'il fallait se décider rapidement et retourner impérativement pour le 8 août 2009 le compromis de vente signé pour concrétiser l'affaire alors que le vendeur Monsieur BE) voulait une acceptation écrite et ne se contentait pas d'un simple engagement oral, le studio serait, en effet, vendu au premier intéressé qui signerait le compromis qui seul valait engagement avec tout refus de réservation sans réserve du compromis de vente. »

PB) conteste tout lien contractuel avec ET). Il déclare qu'FE) n'avait pas l'exclusivité pour la vente de son studio lequel était à vendre au premier intéressé qui signerait le compromis de vente.

Ainsi que le fait valoir l'intimé, il appartient à ET) de prouver l'existence d'une relation contractuelle entre parties.

ET) invoque les dispositions de l'article 1583 du code civil pour voir dire que le contrat s'est formé dès l'accord de l'appelant et d'FE) sur la chose et le prix.

Si, aux termes de l'article 1583 du code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, il y a lieu de rappeler qu'en l'espèce c'est l'existence de pareil accord entre parties qui est contestée par PB).

Ainsi que l'a relevé le tribunal, la preuve de l'accord doit, face aux contestations de l'intimé quant à l'existence de cet accord, être rapportée conformément aux règles régissant la preuve, soit en l'espèce conformément à l'article 1341, sinon à l'article 1347 du code civil.

Un contrat écrit signé par PB) n'est pas versé en cause; seul est versé un compromis de vente avec les coordonnées d'ET) dans la rubrique « acquéreur », la description de l'immeuble et le prix, mais ce compromis ne renseigne pas le nom du vendeur, ni n'est muni d'une signature.

En ordre subsidiaire, ET) invoque les dispositions des articles 1347, 1984 et 1998 du code civil.

Il fait valoir que le compromis de vente et le courriel d'FE) du 6 août 2009 valent commencement de preuve par écrit, que le contrat se forme par l'acceptation du mandataire, que le mandant est tenu d'exécuter les engagements contractés par le mandataire conformément au pouvoir qui lui a été donné et qu'il est tenu de ce qui a pu être fait au-delà s'il l'a ratifié expressément ou tacitement. Il ne serait pas contestable que PB) a ratifié tous les agissements et les engagements contractés par son mandataire.

Le compromis de vente non signé, versé au dossier, porte l'entête « IF) FE) Votre agent immobilier ». Par un courriel du 5 août 2009, FE) a informé ET) de ce qu'elle allait préparer le compromis de vente. Le 6 août 2009 elle a envoyé le compromis de vente à ET) et a félicité celui-ci pour l'acquisition : « Je vous souhaite une excellente continuation et Félicitations Docteur ET) pour cette acquisition ! à très bientôt et Félicitations encore! »

Selon les dispositions de l'article 1347 du code civil, on appelle commencement de preuve par écrit tout acte qui est émané de celui contre lequel la demande est formée ou de celui qu'il représente, et qui rend vraisemblable le fait allégué.

Le commencement de preuve par écrit émané du mandataire peut être opposé au mandant. (cf. Codes annotés Fuzier-Herman, art. 1347, n° 53; Répertoire pratique de droit belge, v° Preuve, n° 747; Civ. 3^e, 29 février 1972, Bull. civ. III, n° 142)

Les courriels des 5 et 6 août 2009 n'émanent pas de PB), mais d'FE) qui avait marqué son accord avec la vente du studio pour laquelle elle avait reçu mandat de PB).

Face à l'affirmation de PB) qu'FE) n'avait pas de mandat de vente exclusif, ET) n'établit, toutefois, pas les termes du mandat d'FE). A défaut de mandat exclusif, FE) ne pouvait conclure la vente avec ET) qu'après s'être assuré que l'immeuble n'avait pas déjà fait l'objet d'une vente, donc seulement après avoir obtenu l'accord de PB) d'accepter l'offre d'achat et de conclure la vente.

Il n'est ainsi pas prouvé qu'FE) ait agi en conformité du mandat lui confié et dans les limites de celui-ci, c'est-à-dire conformément au pouvoir restreint qui lui avait été donné.

Pour autant qu'FE) ait agi au-delà du pouvoir qui lui avait été donné, PB) n'est tenu que s'il a ratifié l'agissement du mandataire.

L'offre de preuve testimoniale présentée par l'appelant n'est pas susceptible d'établir cette ratification. En effet, seul le fait qu'FE) aurait rassuré ET) de l'accord donné par PB) est offert en preuve, mais non pas le fait que PB) aurait manifesté son accord, aucune précision n'étant fournie quant à la manifestation de cet accord par PB), ni quant au moment de l'accord, ni surtout quant aux termes exacts de l'accord.

La mesure d'instruction sollicitée n'est donc pas pertinente et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a dit que la conclusion d'un contrat de vente entre parties n'est pas établie et dit en conséquence non fondée la demande en résolution du contrat de vente du fait du comportement grave et fautif de PB) ainsi que la demande en dommages et intérêts s'y greffant.

En ordre subsidiaire, ET) sollicite l'octroi de dommages et intérêts en invoquant la responsabilité quasi-délictuelle, sinon la responsabilité délictuelle de PB).

Il fait état d'une rupture abusive des pourparlers imputable à l'intimé à qui il reproche d'avoir manqué à son obligation de loyauté, subsidiairement d'une rupture des pourparlers imputable au mandataire.

La décision de première instance a dit à juste titre que dans le cadre de la responsabilité délictuelle l'article 1998 est inapplicable, de sorte qu'ET) ne peut pas se prévaloir d'une éventuelle faute commise par le mandataire de PB), mais qu'il doit prouver une faute personnelle de PB).

PB) conteste avoir été en contact avec ET) relativement à la vente du studio.

L'existence de pourparlers entre ET) et PB) n'est pas établie. La demande basée sur une faute de PB) en raison d'une rupture des pourparlers n'est donc pas non plus justifiée.

L'appel est par conséquent à rejeter comme non fondé.

Demandant à être déchargé de toute condamnation prononcée en première instance, ET) vise sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure à PB).

ET) conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.500 € pour la première instance et de 2.500 € pour l'instance d'appel.

PB) sollicite une indemnité de procédure de 2.500 €.

Eu égard à la décision à intervenir, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a débouté ET) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et sa demande présentée en instance d'appel est également à rejeter, une partie qui succombe dans ses revendications ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a condamné ET) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000 € à PB) et la demande de l'intimé présentée en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est également à adjuger à concurrence de 1.000 € puisqu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes par lui exposées, non comprises dans les dépens, pour faire assurer sa défense.

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 l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement du 31 octobre 2012,

dit non fondée la demande présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile par ET) en instance d'appel,

en déboute,

dit fondée la demande présentée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile par PB) en instance d'appel,

condamne ET) à payer à PB) une indemnité de procédure de 1.000 € pour l'instance d'appel,

condamne ET) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Frédérique LERCH, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPEL.