

Texte pseudonymisé

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

- Arrêt civil -

Audience publique du huit mai deux mille huit.

Numéro 31792 du rôle.

Composition:

Georges SANTER, président de chambre,
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,
Monique BETZ, premier conseiller,
Sandra MANGEN, greffière assumée.

Entre:

- 1) **PERSONNE1.)**, employé privé, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, employée privée, demeurant à L-ADRESSE1.) ;

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg, en date du 25 septembre 2006,

comparant par Maître Patrick GOERGEN, avocat à la Cour à Luxembourg,

et:

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

intimée aux fins du susdit exploit FABER,

comparant par Maître Joë LEMMER, avocat à la Cour à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Par exploit du 22 août 2005, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait comparaître devant le tribunal civil d'arrondissement les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour s'y entendre condamner au paiement de la somme de 15.000 euros.

A l'appui de sa demande SOCIETE1.) a invoquée une convention dénommée « mandat de vente » conclue avec les défendeurs le 27 janvier 2005 concernant leur maison d'habitation sise à LIEU1.) pour un prix de 485.000 euros, et qui prévoyait une commission pour l'agence de 15.000 euros pour le cas où l'agence vendrait la maison et une commission de 7.500 euros, pour le cas où les défendeurs vendraient eux-mêmes leur maison.

Selon SOCIETE1.), les époux GROUPE1.), après avoir déclaré le 26 juin 2005 qu'ils refusaient une offre d'achat d'un client présenté par l'agence, auraient abusivement résilié le contrat de mandat par courrier du 28 juin 2005.

Comme SOCIETE1.) aurait rempli ses obligations contractuelles en recherchant et en trouvant des acheteurs pour la maison, les époux GROUPE1.) ne pouvaient refuser de vendre le bien et seraient partant redevables de la commission de 15.000 euros.

Par jugement du 14 juillet 2006, le tribunal a rejeté la demande en paiement de la commission, en considérant qu'aucun compromis de vente n'a été signé entre les époux GROUPE1.) et les époux GROUPE2.), désireux d'acquérir la maison, et qu'à défaut de toute vente, aucune commission n'était due à SOCIETE1.).

Quant à la demande subsidiaire de SOCIETE1.) qui soutenait que les époux GROUPE1.) avaient commis une faute contractuelle en résiliant abusivement le contrat de mandat avant son terme, les premiers juges ont retenu que les époux GROUPE1.) ont abusivement mis fin au contrat de mandat et que le dommage subi, qui consiste dans la perte d'une chance, est à évaluer à 4.000 euros, montant au paiement duquel les époux GROUPE1.) ont été condamnés.

Contre ce jugement, les époux GROUPE1.) ont régulièrement interjeté appel par exploit du 25 septembre 2006, concluant à voir par réformation débouter l'intimée SOCIETE1.) de sa demande en dommages-intérêts comme non fondée, et à voir confirmer le jugement en ce qu'il a décidé qu'aucun accord n'a été trouvé avec les acquéreurs potentiels et qu'il a débouté l'intimée de sa demande en paiement de la commission.

SOCIETE1.) conclut à voir déclarer non fondé l'appel adverse.

Elle interjette appel incident et demande à voir condamner les époux GROUPE1.) au paiement du montant de 15.000 euros au titre de la commission due contractuellement,

subsidiairement à les voir condamner au paiement du même montant du chef de dommage pour perte d'une chance.

A l'appui de sa demande en paiement du montant de la commission de 15.000 euros, SOCIETE1.) fait valoir que la preuve que la mission a été accomplie par l'agent immobilier est rapportée, qu'à tout le moins elle avait obtenu l'accord définitif des parties, et que si la signature du compromis n'a pas été réalisée, c'est uniquement du simple fait ou de la faute des conjoints GROUPE1.) qui sans aucune raison se sont rétractés.

Force est de constater, ainsi que les premiers juges l'ont déjà fait, qu'aucun compromis de vente n'a été signé entre les époux GROUPE1.) et les acquéreurs potentiels, les époux GROUPE2.). L'opération de vente d'un immeuble n'étant considérée comme définitivement conclue qu'à partir du moment où les parties se sont engagées par un compromis de vente, la conclusion qui s'impose est que la vente n'a pas eu lieu.

Dès lors qu'aux termes même du contrat avec l'agence immobilière du 27 janvier 2005, la commission est due et sera payée si le bien désigné est vendu pendant la période du contrat, les premiers juges sont à confirmer en ce qu'ils ont dit qu'à défaut de toute vente, aucune commission n'est due à SOCIETE1.) et l'offre de preuve par témoin présentée par l'intimée est à rejeter comme non pertinente.

Concernant la demande de SOCIETE1.) en tant que basée sur la résiliation abusive du contrat, les appelants GROUPE1.) plaident en premier lieu qu'il s'agit d'une résiliation sans effet immédiat, dès lors qu'il ne ressort nullement du courrier du 28 juin 2005 qu'ils n'entendaient pas respecter le terme du contrat, et que dans leur esprit, suite au courrier de résiliation, le mandat se terminerait automatiquement le 27 juillet 2005.

Ce raisonnement ne saurait cependant être retenu, dans la mesure où les époux GROUPE1.) ont fait savoir à l'agence immobilière qu'en considération de circonstances personnelles et de leur situation familiale, ils ont décidé de ne plus vendre leur maison, priant l'agence « d'arrêter avec effet immédiat toutes recherches d'acheteurs potentiels pour la maison et tous contacts avec des acheteurs potentiels ».

Une telle attitude est en effet incompatible avec une résiliation avec un préavis qui viendrait à échéance près d'un mois plus tard, car cela impliquerait que les parties restent obligées de respecter les obligations découlant du contrat jusqu'à l'échéance du terme, ce que les appelants, qui n'entendaient plus vendre leur maison, n'avaient manifestement pas envisagé.

Dans ces circonstances, la Cour retient à l'instar des premiers juges que les époux GROUPE1.) ont résilié avec effet immédiat le contrat liant les parties.

Relativement à sa demande subsidiaire, SOCIETE1.) estime que les premiers juges ont justement donné à considérer que le dommage subi par elle consiste dans la perte d'une chance de pouvoir encaisser, en cas de vente, la commission stipulée, du fait de la résiliation anticipée du contrat par les époux GROUPE1.).

Il arrive qu'en cours de contrat, l'une des parties désire y mettre fin pour une raison ou une autre, mais pour pouvoir fixer l'indemnité à laquelle la partie subissant la révocation

peut avoir droit, il y a lieu de procéder à la qualification du contrat, qui peut être un contrat de mandat ou un contrat d'entreprise.

Le mandat implique qu'il y ait représentation d'une personne par une autre dans l'accomplissement d'un acte juridique.

Le contrat doit être qualifié de contrat d'entreprise lorsque l'agent immobilier n'a pas le pouvoir d'engager son client ; le pouvoir de représentation ne se présume pas, seule une clause expresse peut autoriser le mandataire à engager son mandant, et l'agent immobilier chargé d'entreprendre des démarches en vue de la vente d'un bien ne peut aliéner celui-ci sans mandat spécial.

En l'espèce il résulte aussi bien des stipulations du contrat certes qualifié de « mandat de vente », qui prévoyait que le bien pouvait être vendu pendant la période du contrat aussi bien par l'agent que par ses clients, que des circonstances dans lesquelles l'agent a prospecté la clientèle pour amener des amateurs désireux d'acquérir le bien tout en laissant aux parties le soin de signer eux-mêmes le compromis de vente, que le contrat doit être qualifié de contrat d'entreprise.

Le contrat d'entreprise peut être résilié unilatéralement, cette faculté n'existant cependant qu'au profit du seul maître de l'ouvrage, qui n'a pas besoin de mettre préalablement l'entrepreneur en demeure et qui n'a pas à motiver sa décision.

La possibilité de rompre le contrat selon ses convenances comporte cependant l'obligation pour le maître de dédommager l'entrepreneur de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et de tout ce qu'il aurait pu gagner dans cette entreprise (article 1794 du code civil).

En l'occurrence, SOCIETE1.) se prévaut de la perte d'une chance ayant consisté dans la possibilité de pouvoir encaisser, en cas de vente de la maison, la commission stipulée.

Les époux GROUPE1.) contestent la perte d'une chance dans le chef de l'intimée en faisant valoir que la chance doit avoir été réelle pour que l'espoir anéanti de la voir se réaliser puisse constituer un préjudice, qu'elle a dû être véritable et non pas une quelconque chimère.

Ils soutiennent notamment que dans le passé ni l'intimée, ni eux-mêmes, ni une autre agence n'ont réussi à vendre la maison, que la chance de voir vendre la maison était devenue quasiment nulle et que les deux seuls acheteurs potentiels ne remplissaient pas les conditions définies par eux en termes de prix d'achat, alors qu'ils n'étaient pas d'accord à accepter le prix de 465.000 euros finalement offert par les époux GROUPE2.), eux-mêmes n'ayant pas entendu descendre au-dessous de 469.000 euros.

Il résulte toutefois d'un document produit par l'intimée, non autrement critiqué quant à la forme (attestation du 27 juin 2005, pièce 3 de la farde de Maître LEMMER) qu'au cours d'une deuxième visite de la maison par l'intermédiaire de SOCIETE1.) le 21 juin 2005, il a été convenu entre les époux GROUPE2.) et GROUPE1.) un prix de 465.000 euros pour la vente de la maison, cette déclaration contredisant l'affirmation des appelants qu'ils étaient fermes sur le prix qu'ils entendaient tirer de la vente de leur maison.

Sur base des éléments ci-dessus émarginés, la Cour retient qu'en l'espèce, il existait une chance réelle pour l'intimée de voir se réaliser l'affaire par la conclusion d'un compromis et d'encaisser la commission stipulée.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, caractérisées par une période de six mois sans réel amateur et une échéance proche d'un mois de l'expiration du contrat, la Cour fixe le montant du dédommagement de la perte d'une chance à 1/3 de la commission stipulée. Dès lors que le montant du dédommagement n'est pas assujéti à la TVA, il est à arrêter à 4.347 euros.

L'appel incident est à déclarer partiellement fondé et les appelants sont par réformation à condamner à payer la somme de 4.347 euros.

Eu égard à la nature et à l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'allouer aux appelants une indemnité de procédure, ni pour la première instance, ni pour l'appel.

L'équité ne commande pas en l'espèce d'accueillir la demande de l'intimée à voir condamner en appel les appelants au paiement d'une indemnité de procédure.

Par ces motifs :

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

reçoit les appels principal et incident ;

déclare fondé l'appel principal et partiellement fondé l'appel incident;

par réformation:

condamne les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à SOCIETE1.) la somme de 4.347 euros avec les intérêts légaux à partir du 22 août 2005 jusqu'à solde;

déboute les appelants et l'intimée de leurs demandes respectives en appel basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile;

confirme pour le surplus ;

condamne les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.