

Texte pseudonymisé

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

Répertoire N°: 1074 / 2023

Audience publique du 25 mai 2023

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) sàrl, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

- *partie demanderesse* - comparant par PERSONNE1.), gérante de la société SOCIETE2.) sàrl, à l'audience publique du 15 février 2023 et 3 mai 2023;

et:

e PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- *partie défenderesse* - comparant par Maître Shiva MIR MOTAHARI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience publique du 15 février 2023 et 3 mai 2023.

Faits

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA3-702457/22 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 19 décembre 2022, PERSONNE2.) a été sommé de payer à la société SOCIETE1.) sàrl le montant de 3.249,99 euros, avec les intérêts légaux à partir de la notification de l'ordonnance de paiement jusqu'à solde.

Par courrier entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le 12 janvier 2023, PERSONNE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

A la requête de la société SOCIETE1.) sàrl, les intéressés ont été convoqués par la voie du greffe à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège à l'audience publique du 15 février 2023, date à laquelle l'affaire fut fixée au 23 mars 2023 afin de permettre l'échange des pièces.

A l'audience publique du 23 mars 2023 l'affaire fut refixée au 3 mai 2023.

A l'audience publique du 3 mai 2023 l'affaire fut utilement retenue, PERSONNE3.), comparant pour la société SOCIETE1.) sàrl, fut entendue en ses explications et

conclusions. Maître Shiva MIR MOTAHARI, comparant pour PERSONNE2.), fut entendue en ses explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé du jugement avait été fixé,

le jugement

qui suit:

Par ordonnance conditionnelle de paiement n° E-OPA3-702457/22 rendue par le juge de paix d'Esch-sur-Alzette en date du 19 décembre 2022, PERSONNE2.) a été sommé de payer à la société SOCIETE1.) sàrl, outre les intérêts légaux, le montant de 3.249,99 euros du chef de la facture NUMERO1.) du 22 octobre 2022, restée impayée.

Par courrier entré au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette le 12 janvier 2023, PERSONNE2.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

Le contredit est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai prévus par la loi.

A l'audience la société SOCIETE1.) sàrl demande le rejet du contredit ainsi que la condamnation d'PERSONNE2.) au paiement du montant de 3.249,99 euros.

La société SOCIETE1.) sàrl expose avoir été approchée par PERSONNE2.) en vue de la vente de son appartement. Le 3 octobre 2022 les parties auraient signé le mandat de vente numéro NUMERO2.) donnant à la société SOCIETE1.) sàrl un droit exclusif de vendre pour une durée de quatre mois. Il résulte du contrat signé entre parties que « *Pendant cette durée d'exclusivité, l'Immobilière SOCIETE3.) sàrl aura droit à une rémunération de deux (2) %, calculée sur le prix de vente réalisé plus TVA en vigueur.* »

La société SOCIETE1.) sàrl aurait procédé à l'estimation de l'immeuble, des photos auraient été faites et le bien aurait été proposé sur les plateformes digitales.

Trois visites auraient été faites. Lors de la visite en date du 21 octobre 2022 par PERSONNE4.) et son amie, le père d'PERSONNE2.) se serait présenté sur les lieux et se serait montré agressif envers eux. Les acquéreurs potentiels auraient été choqués suite à l'incident.

La société SOCIETE1.) sàrl et PERSONNE2.) auraient décidé de ne plus mettre en vente l'appartement. La société SOCIETE1.) sàrl aurait proposé de se faire dédommager pour les diligences faites. Les parties auraient convenu un forfait de 25% du montant de la commission de vente prévue.

PERSONNE2.) conteste le montant réclamé. Aux termes du contrat signé entre parties aucun forfait en cas de non-réalisation de la vente aurait été prévu.

Aussi, la société SOCIETE1.) sàrl n'aurait pas présenté un acquéreur ayant fait une proposition ferme en vue d'acquérir l'appartement d'PERSONNE2.).

En vertu de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *[i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.* »

Pareillement, l'article 1315 du code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation. »

La règle édictée aux textes susvisés régissant la charge de la preuve, implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités, aux fins de prospérer dans sa demande, il incombe donc à la société SOCIETE1.) sàrl de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Aux termes de l'article 1984 du code civil, le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.

Pour rappel, en date du 30 octobre 2022, un « *Mandat de Vente* » exclusif a été signé aux termes duquel PERSONNE2.) a chargé la société SOCIETE1.) sàrl de vendre son appartement sis à ADRESSE3.).

Aux termes de l'article 61 du nouveau code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

En pratique, de nombreux documents signés entre l'agent immobilier et son client utilisent le terme « *mandat de vente* », tel qu'en l'espèce, alors qu'il ne s'agit en fait pas d'un véritable mandat. La qualification donnée au contrat par les parties elles-mêmes n'a donc aucune incidence sur la nature du contrat. En effet, aux termes de l'article 1156 du code civil, on doit, dans les conventions, rechercher quelle a été la commune intention des parties, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. Ainsi, ce qui compte n'est pas ce qui est écrit dans le contrat, mais ce qui a été voulu et la volonté réelle doit l'emporter sur la volonté déclarée (cf. TAL, 26 février 2019, n° 181650).

Le mandat suppose la conclusion d'un acte juridique. Il est le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant en son nom. L'acte est accompli comme si le mandant avait été présent lui-même et en son nom. Le mandat ne se conçoit pas à l'égard d'un acte matériel. Un pareil acte ne donne matière qu'au louage de travail ou au louage d'industrie. Lorsque l'agent immobilier n'a pas pour mission de conclure un acte juridique c'est-à-dire de passer acte en son nom mais qu'il a seulement pour mission de servir d'intermédiaire pour la recherche d'un cocontractant, il n'a dans ce dernier cas qu'une mission matérielle (cf. TAL, 3 novembre 2004, n° 80665). Ne sont donc pas mandataires les agents chargés de l'achat et de la vente d'immeubles à moins qu'ils ne soient chargés d'un acte juridique déterminé (cf. CA, 14 juillet 2004, n° 28209).

Dans la plupart de ces cas, la mission de l'agent immobilier ne consiste qu'à annoncer un objet immobilier à vendre ou à louer et à rechercher des acquéreurs ou locataires solvables et sérieux, prêts à accepter les conditions fixées d'avance par le propriétaire, mais non de traiter directement avec des tiers (cf. TAL, 6 novembre 2002, n° 25069 ; L. THIELEN, Les

professions de l'immobilier en droit luxembourgeois, éd. Windhof, Larcier Luxembourg, 2021, p.15).

En l'espèce, s'il résulte des stipulations contractuelles de leur convention intitulée « *Mandat de Vente* », qu'PERSONNE2.) a chargé la société SOCIETE1.) sàrl de la vente de son appartement, il ne ressort cependant d'aucun élément du contrat que la partie défenderesse ait expressément donné pouvoir à celle-ci de la représenter lors de la conclusion du compromis de vente ou de l'acte notarié de vente. Au contraire, le tribunal constate qu'en vertu du modèle de compromis de vente versé aux débats la vente aurait été conclue par PERSONNE2.) et non pas par la société SOCIETE1.) sàrl en tant que mandataire de ce dernier.

Dans ces conditions, le tribunal retient que la mission de la société SOCIETE1.) sàrl se limitait à rechercher des acquéreurs intéressés à l'achat de l'appartement mis en vente, de sorte que le contrat liant les parties litigantes est à qualifier de contrat d'entreprise et non de mandat.

Le contrat signé entre parties prévoit une rémunération de la société SOCIETE1.) sàrl de 2% calculé sur le prix de vente.

Or l'appartement visé n'a pas été vendu. Plus est, la société SOCIETE1.) sàrl admet avoir été d'accord de mettre fin au contrat alors qu'PERSONNE2.) avait pris la décision de ne plus vouloir vendre son appartement.

La société SOCIETE1.) sàrl soutient avoir convenu avec PERSONNE2.) de lui facturer un montant forfaitaire de 25% du montant de la commission de vente prévue.

Ainsi elle aurait établi la facture NUMERO1.) du 22 octobre 2022.

Il y a lieu de souligner qu'en l'espèce, la société SOCIETE1.) sàrl ne demande pas à voir constater la rupture unilatérale anticipée du contrat de « *Mandat de Vente* » par PERSONNE2.) alors qu'elle reconnaît y avoir mis fin de commun accord entre parties.

La société SOCIETE1.) sàrl réclame un forfait qui aurait été accepté par PERSONNE2.).

PERSONNE2.) conteste cependant le montant réclamé tant en principe qu'en quantum. A aucun moment il n'aurait accepté de payer le montant de 3,249,99 euros tel que le prétend la partie demanderesse.

La société SOCIETE1.) sàrl pour établir sa créance doit prouver la véracité de ses dires qui restent cependant, compte tenu des contestations d'PERSONNE2.), au stade d'allégations.

Dans ces conditions, et en l'absence de tout élément probant attestant les allégations de la société SOCIETE1.) sàrl, la demande laisse d'être établie. Ainsi la demande de la société SOCIETE1.) sàrl est à déclarer non fondée.

Compte tenu des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, le contredit d'PERSONNE2.) est fondé.

La société SOCIETE1.) sàrl succombant à l'instance, elle doit en supporter les frais et dépens en vertu de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit le contredit en la forme,

le déclare fondé,

déclare la demande de la société SOCIETE1.) sàrl non fondée,

partant déclare nulle et non avenue l'ordonnance de paiement n°E-OPA3-702457/22 du 19 décembre 2022,

condamne la société SOCIETE1.) sàrl aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée du greffier Martine GRISIUS, qui ont signé le présent jugement.