

**TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT
DE
DIEKIRCH**

Jugement civil n° 64/2016
Numéro 19279 du rôle

Audience publique du mardi, vingt-six avril deux mille seize.

Composition:

Annette GANTREL,	Présidente,
Michèle KRIER,	Vice-Présidente,
Charles KIMMEL,	Premier Juge,
Alain GODART,	Greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée IMMO1., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 3 avril 2014 ;

comparant par **Maître Claude SPEICHER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Laurent METZLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

- 1) **A.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...), et son épouse
- 2) **B.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...);
- 3) **C.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...);
- 4) **D.**), sans état connu, demeurant à L-(...), (...);

parties défenderesses aux fins du prédit exploit RUKAVINA ;

comparant par **Maître Marc WACH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Claude GEIBEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 30 juin 2015.

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert Rukavina du 3 avril 2014, la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** a fait donner assignation à **A.), B.), C.)** et **D.)** à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, pour les y entendre condamner conformément au dispositif du prédit exploit.

Il ressort des pièces versées au dossier que le 9 avril 2013, les époux **A.)- B.)** ont donné à la société **IMMO1.)** « *mandat exclusif jusqu'au 13 juin 2013 inclus pour la vente d'une maison unifamiliale mitoyenne à L-(...), (...), cad. N° (...) d'une contenance approximative de env. 170 m2 surface au prix minimum de 660.000.- € (six cent soixante milles €)* ».

Les clauses du prédit « *contrat de mandat* » se lisent comme suit :

« Conformément à l'article 1^{er} du règlement Grand-Ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, la commission du mandataire sera de 3% du prix de vente réalisé plus la TVA, payable au plus tard à la signature de l'acte notarié. Le notaire est habilité à retenir la commission contre quittance.

Cette commission est également due si la vente devait se réaliser après l'expiration du mandat avec un client contacté directement ou indirectement par le mandataire pendant la période du mandat (à lire : mandat).

Le présent contrat de mandat se renouvelle par tacite reconduction pour des périodes de même durée à moins d'être résilié par lettre recommandée au moins dix jours avant l'expiration d'une période en cours.

Le mandant s'engage à signaler au mandataire tous les intéressés qui sont connus de lui ou dont il aura connaissance pendant la durée du mandat ».

Suivant courrier électronique du 12 juin 2013, **B.)** a signalé à **IMMO1.)** son intention de réduire le prix de vente de la maison, ci-dessus désignée, à 598.000 €.

Le 15 juillet 2013, **D.)** a demandé à la société **IMMO1.)** l'autorisation de visiter l'objet en question. Un rendez-vous fut proposé par **IMMO1.)** pour « *ce vendredi sur place à 13.30* ».

Le 22 juillet 2013, **D.)** a fait part à **IMMO1.)** que « *(... ...) Ouni Finitioun an dat Stéck vum Haff giffen mir 530000 Euro proposéieren, mam Haff dobei kinnt een nach eng Kéier driwwer diskutéieren* ».

Le 24 juillet 2013, **C.)** et **D.)** ont précisé à **IMMO1.)** que « (... ...) *Ons lescht Offer zu Konditioun dat den Haff komplett ass (... ...) an de ganzen Knascht mat Konstruktioun (... ...) eliminéiert get, sinn 540.000 €. Provisiounskäschten léien selbstverständlech beim Verkeefen* ».

Cette dernière offre fut transmise par la société **IMMO1.)** à **B.)** par courrier électronique du 24 juillet 2013.

Par courrier recommandé du 5 septembre 2013, les époux **A.)-B.)** ont déclaré « *résilier le contrat de mandat pour le 02/10/2013* ».

Par lettre recommandée du 16 septembre 2013, la société **IMMO1.)** a « *confirmé la résiliation du mandat exclusif avec effet immédiat* » et a retourné aux mandants le « *plan original et la clé de la maison* ».

Par acte passé le 9 décembre 2013 par-devant Maître Pierre PROBST, alors notaire de résidence à Ettelbruck, les époux **A.)-B.)** ont déclaré vendre la maison, sise à (...),(...), à **D.)** et **C.)** au prix de 520.000 €.

Estimant que « *les clients D.) et C.) ont été apportés par elle pendant la durée du mandat, qui ont finalement acheté la maison* », la société **IMMO1.)** réclame, dans une lettre recommandée avec accusé de réception du 6 février 2014, aux époux **A.)-B.)** le montant de « *3% de 590.000 € = 20.631 €* » à titre de « *commission d'agence de 3% du prix de vente* ».

Face au refus des époux **A.)-B.)** de régler la commission en question, la société **IMMO1.)** les a assignés, ensemble **C.)** et **D.)**, en justice pour les y entendre « *condamner solidairement sinon in solidum sinon chacun pour le tout sinon chacun pour sa part à payer à la demanderesse la somme de EUR 20.631,- + 15% TVA EUR 3.094,65,- soit 23.725,65,- sinon 3% sur EUR 520.000,- soit EUR 15.600,- + EUR 2.340,- (TVA 15%) partant EUR 17.940,-, chaque fois avec les intérêts légaux à partir du 9 décembre 2013 sinon 6 février 2014, date d'une mise en demeure, sinon de la présente demande en justice, jusqu'à solde* ».

La société **IMMO1.)** réclame, en outre, à chacun des défendeurs une indemnité de procédure de 500 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La responsabilité des époux **A.)-B.)** est recherchée « *sur base du contrat signé, sinon subsidiairement sur base des articles 1134 du Code civil, et notamment l'obligation d'exécuter le contrat de bonne foi, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même code* ».

Les époux **A.)-B.)** concluent à voir être « *affranchis de toute demande en condamnation que la demanderesse base sur l'article 1134 du Code civil* », motif pris de ce que l'acceptation pure et simple par la société **IMMO1.)** de la « *résiliation du contrat de mandat* » aurait eu pour conséquence de délier les parties **A.)-B.)** de l'ensemble de leurs obligations, la clause disant que « *cette commission est également due si la vente devait se réaliser après l'expiration du mandat avec un client contacté directement ou indirectement par le mandataire pendant la période du mandat* » n'aurait pas « *survécu à la résiliation d'un commun accord du mandat avec effet immédiat* ».

Ils soulignent que le « *contrat de mandat* » du 9 avril 2013 ne prévoirait pas qu'ils « *redevraient à la demanderesse une commission de vente, pour le cas où la vente aurait lieu à un prix (substantiellement) moins élevé que le prix de vente de 660.000.- EUR plus tard 595.000.- EUR, et qu'elle aurait lieu à une période post résiliation avec effet immédiat* ».

Selon les époux **A.)-B.)**, la question qui se pose est celle de savoir « *si l'agent précédemment mandaté peut encore prétendre à sa rémunération, lorsque le même immeuble a été plus tard vendu via un autre agent (rémunéré), qui a réussi à vendre l'immeuble, mais à d'autres conditions, notamment à un prix moindre que le prix minimum pour lequel l'agent précédent (ici **IMMO1.)**) s'était engagé à vendre l'immeuble* ».

La société **IMMO1.)** reproche à **C.)** et **D.)** d'être « *passés outre la demanderesse pour l'acquisition, ce qui constitue à l'évidence une faute civile à l'égard de la demanderesse et engage leur responsabilité délictuelle fondée sur les articles 1382 et 1393 (?) du Code civil à l'encontre de la demanderesse* ».

D.) et **C.)** résistent à la demande, faisant plus particulièrement plaider que la société **IMMO1.)** n'aurait pas « *contribué à la conclusion d'une vente par exécution de son mandat (sous observation de ses termes, notamment le prix plancher, fixé sans réserve ni exception au profit de la demanderesse), et ne serait-ce que par la préparation d'un compromis ou d'une promesse de vente, fut-elle unilatérale ou synallagmatique, entre les parties* » ; que l'e-mail adressé par la société **IMMO1.)** à **C.)** le 4 septembre 2013, disant que :

« *Bonjour Monsieur C.)*,

Pas de souci vous pouvez vous lancer sur un autre projet.

Meilleures salutations »,

témoignerait à suffisance du fait que la société demanderesse aurait « *fini par complètement se désintéresser de la vente de la maison* » ; que, dans les conditions données, la société **IMMO1.)** n'aurait pas démontré « *avoir exécuté en fait son mandat, en menant les parties vers une vente, au prix minimum tel que stipulé dans le mandat (ni pour le prix minimum prévu après une première adaptation du prix vers le bas)* ».

D.) et **C.)** contestent toute faute dans leur chef, arguant du fait qu'ils n'auraient « *jamais agi dans le but d'aider les propriétaires à économiser des frais d'agence* », ce d'autant plus qu'ils « *ignoraient tout de la teneur du contrat conclu par les propriétaires avec la demanderesse* ».

Les parties défenderesses demandent acte de leur demande reconventionnelle en condamnation de la société **IMMO1.)** au paiement, à chacune, du montant de 800 € à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Elles concluent en outre à la condamnation de la société **IMMO1.)** au paiement, à chacune d'elles, d'une indemnité de procédure de 600 € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

DISCUSSION

Quant à la qualification du contrat conclu le 9 avril 2013 entre la société **IMMO1.**), d'une part, et les époux **A.)-B.)**), d'autre part, il échet de faire les observations suivantes :

Le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise.

Le contrat conclu entre l'agent immobilier et son client ne doit être qualifié de mandat que dans les seuls cas où l'agent a reçu de son client le pouvoir de le représenter dans un acte juridique, tel un acte de vente. Pour qu'un tel mandat soit valable, il faut, par application de l'article 1988, alinéa 2 du Code civil, qu'il soit exprès. Si, au contraire la mission de l'agent immobilier est de rechercher des acquéreurs potentiels pour son client, le contrat liant l'agent immobilier à son client constitue un contrat d'entreprise.

Ainsi, en principe, les agents immobiliers, à moins qu'ils ne soient chargés de l'accomplissement d'actes juridiques, ne sont pas des mandataires. Ils n'ont en effet d'autre mission que d'annoncer l'immeuble mis en vente et de rechercher des acquéreurs, mais non de traiter avec des tiers. Le mandat de son côté 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 d'industrie. En conséquence, il ne suffit pas qu'une personne soit chargée par une autre d'une mission déterminée pour qu'il y ait mandat. Il faut encore que cette mission ait pour objet un acte juridique à accomplir au nom d'une autre personne, c'est-à-dire qu'il ait pouvoir de représentation. Dès que ces caractères n'existent pas, il n'a pas mandat, mais louage d'industrie (cf : Cour d'appel 14 juillet 2004, numéro du rôle 28209; M. Thewes : L'agent immobilier, Annales de droit luxembourgeois, 1999, vol. I, n° 7 et s.).

C'est donc la qualification de contrat de louage qui l'emporte relativement aux contrats d'agent immobilier. Pour que l'agent immobilier puisse partant engager son client au moment de la signature de l'acte de vente, il faut qu'il ait reçu mandat par une disposition expresse du contrat (cf : TAD, jugement civil no 198, 2015, 8^e chambre, numéro 162.617 du rôle).

En l'occurrence, la mission de la société **IMMO1.)** consistait dans la recherche de clients potentiels pour la vente de la maison appartenant aux époux **A.)-B.)**), sise à (...),(...) , à charge pour ceux-ci de verser à la société **IMMO1.)** une « *commission de 3% du prix de vente réalisé plus la TVA* » (le terme « *réalisé* » étant souligné par le Tribunal), pareille commission étant par ailleurs « *également due si la vente devait se réaliser après l'expiration du mandat avec un client contacté directement ou indirectement par le mandataire pendant la période du mandat* ».

Conformément à l'article 1315 du Code civil, il appartient à celui qui réclame l'exécution d'une obligation, de la prouver.

En l'occurrence, étant donné que la vente a eu lieu après que le « *contrat de mandat* » du 18 avril 2013 a pris fin, la société **IMMO1.)** doit prouver que la vente a eu lieu avec un client par elle « *contacté directement ou indirectement pendant la durée du mandat* ».

Cette preuve a été rapportée par la société **IMMO1.)**, l'exposé chronologique des faits, ci-avant détaillé, en témoigne à suffisance, la partie demanderesse ayant mis en contact les époux **A.)-B.)**), d'une part, et **D.)** et **C.)**), d'autre part, qui, sur annonce faite par la société

IMMO1.), ont visité l'objet dont s'agit, en ont discuté du prix et transmis leurs offres à la société **IMMO1.)**.

Que la maison ait été vendue à un prix inférieur à celui initialement prévu, et cela même après plusieurs mois après la fin du « *contrat de mandat* » litigieux, ne saurait porter à aucune conséquence juridique, alors qu'il est établi que l'opération immobilière a été conclue grâce à l'intervention de la société **IMMO1.)**.

En conséquence, **IMMO1.)** - dont les démarches pendant la durée du « *contrat de mandat* » ont fini par trouver un acquéreur de la maison sise à (...),(...) - a droit à se faire rémunérer les prestations par elle réalisées.

La demande, pour autant qu'elle est dirigée contre les époux **A.)-B.)**, est - au regard des éléments soumis au Tribunal - à déclarer fondée et justifiée pour le montant de (3% x 520.000 € + 15% TVA) = 17.940 €.

Il y a partant lieu de condamner les époux **A.)-B.)** solidairement à payer à la société **IMMO1.)** le montant de 17.940 € avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2014, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

La demande, pour autant qu'elle est dirigée à l'encontre de **D.)** et **C.)**, est à rejeter purement et simplement, aucune faute de quelque nature que ce soit n'étant établie dans leur chef.

Vu l'issue du litige les époux **A.)-B.)** ne sauraient prétendre ni à des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire ni à l'obtention d'une indemnité de procédure.

Concernant la demande de **D.)** et **C.)** en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, il y a lieu de la rejeter alors qu'il n'est pas établi que la société **IMMO1.)** a agi à leur égard avec une légèreté blâmable de nature à justifier de tels dommages et intérêts.

Il y a lieu de débouter tant la société **IMMO1.)** que **D.)** et **C.)** de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure, alors qu'il ne paraît pas inéquitable de laisser à leur charge les sommes par eux exposées et non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, le magistrat de la mise en état entendu dans son rapport,

reçoit la demande principale;

reçoit les demandes reconventionnelles ;

dit la demande principale fondée pour autant qu'elle est dirigée contre **B.)** et **A.)** ;

condamne solidairement **B.)** et **A.)** à payer à la société **IMMO1.)** le montant de 17.940 € avec les intérêts légaux à partir du 6 février 2014, date d'une mise en demeure, jusqu'à solde ;

déclare la demande principale non fondée pour autant qu'elle est dirigée contre **D.)** et **C.)** ;

déboute **B.), A.), D.)** et **C.)** de leurs demandes en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamne solidairement **B.)** et **A.)** aux frais et dépens de l'instance et **ordonne** la distraction au profit de Maître Claude SPEICHER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi lu en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Annette GANTREL, Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée du greffier Alain GODART.

Le Greffier
- Alain GODART -

La Présidente du Tribunal
- Annette GANTREL -