

**Jugement civil no 265 / 2006** (Ière chambre)

Audience publique du lundi dix juillet deux mille six.

**Numéro 75486 du rôle**

**Composition :**

M. Etienne SCHMIT, premier vice-président,  
Mme Martine DISIVISCOUR, juge,  
Mme Françoise WAGENER, juge,  
M. David BOUCHE, greffier.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** SARL, établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant, inscrite au registre du commerce sous le no. B (...),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 5 juin 2002, partie défenderesse sur reconvention, comparant par Maître

Charles UNSEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1. M. **A.**), retraité, et son épouse
2. Mme **B.**), demeurant ensemble à L-(...),

parties défenderesses aux fins du prêt exploit CALVO,

parties demanderesse par reconvention, comparant par Maître Georges

KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## Le Tribunal :

### 1. Les indications de procédure

Le cinq juin 2002, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** a fait donner assignation à M. **A.)** et à son épouse Mme **B.)** à se faire représenter par un avocat devant ce tribunal, aux fins de, pour autant que de besoin, déclarer résolu par la faute des parties assignées le mandat de vente du 6 novembre 2001 et aux fins de condamner les défendeurs au paiement de la somme de 34.209,31.- euros.

L'affaire a été déposée au greffe le 13 juin 2002.

Mme le juge Françoise WAGENER a fait son rapport oral.

Maître Alexandra CORRE, avocat, en remplacement de Maître Charles UNSEN, avocat constitué, a conclu pour la société **SOC.1.)** SARL.

Maître Stéphanie HURBAIN, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué, a conclu pour les époux **A.)-B.)**.

### 2. L'objet de la demande

La société **SOC.1.)** expose que suivant mandat de vente du 6 novembre 2001, elle aurait été chargée par les époux **A.)-B.)** de vendre leur maison de rapport située à (...), pour le prix de 40.000.000.- francs, soit 991.574.- euros. Le mandat de vente aurait été conclu pour une durée de 4 mois, soit jusqu'au 7 mars 2002.

Le 4 mars 2002, un compromis de vente aurait été signé avec M. **C.)** pour le prix convenu. Les époux **A.)-B.)** refuseraient cependant de signer ledit compromis de vente, respectivement de procéder à la vente de leur immeuble. Le comportement des défendeurs aurait causé à l'agence immobilière un manque à gagner évalué à la somme de 1.380.000.- francs, soit 34.209,31.- euros + TVA.

La société **SOC.1.)** base sa demande principalement sur les articles 1998 et suivants du code civil, subsidiairement sur les articles 1142 et suivants du code civil, plus subsidiairement sur l'article 1184 du code civil et encore plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 dudit code.

### 3. La position de la société **SOC.1.)**

La demanderesse soutient qu'elle aurait accompli sa mission de mandataire le 4 mars 2002, de sorte que les mandants seraient liés par le compromis de vente et la commission serait due sur base de l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972. Cette réglementation spéciale serait destinée à empêcher une révocation avant la fin du contrat. La théorie générale du mandat ne jouerait pas et la commission serait due sur base dudit règlement grand-ducal.

En ordre subsidiaire, si « la théorie générale du mandat quant à la révocation » était applicable, il y aurait lieu de retenir qu'il n'y a pas eu révocation de la part des époux **A.)-B.)**. En effet, le fils des demandeurs aurait proposé par téléphone à l'agence « de renoncer au mandat et de ne plus vendre ». Sur cette proposition, la demanderesse aurait répondu par courrier du 14 décembre 2001, qu'elle ne renonce pas au mandat et qu'elle n'accepte pas la proposition du fils des mandants.

Cette proposition de renonciation par le fils des défendeurs ne correspondrait pas à une révocation, ou du moins à une révocation valable. Il y aurait dès lors lieu de retenir que le mandat n'a pas été révoqué et continue à être accepté.

Par ailleurs, en application de l'article 2005 du code civil, la révocation au ne prendrait effet tant à l'égard du mandataire que des tiers, qu'à dater du jour où elle a été notifiée. Conformément à l'article 2008 du code civil, à défaut de notification de révocation par le mandant, les actes accomplis par le mandataire seraient valides. D'après l'article 2004 du code civil, « le mandant doit aussi requérir la procuration en cas de révocation ».

Si le tribunal devait considérer la révocation du mandat de vente valable, il y aurait lieu de considérer qu'une « rupture anticipée établit la révocation abusive ». Le contrat comporterait un terme précis dont les demandeurs ne pourraient pas sans faute abrégé unilatéralement et arbitrairement la durée. La révocation serait dès lors à qualifier de fautive et intempestive ; elle aurait pour effet de discréditer le mandataire auprès de ses concitoyens et de ses clients.

#### 4. La position des époux **A.)-B.)**

Les époux **A.)-B.)** résistent à la demande et font valoir que le contrat du 6 novembre 2001 s'analyserait en un contrat de mandat révocable unilatéralement sans motivation. La durée limitée stipulée au contrat ne priverait pas le mandant de son droit de révoquer.

Les défendeurs auraient contacté l'agence immobilière « pour une raison légitime de tout propriétaire, à savoir l'intention de ne plus vendre l'immeuble ». Le mandataire qui est avisé de la révocation de son mandat devrait s'abstenir de tout acte d'exécution, sauf s'il s'agit d'une suite nécessaire d'un acte légalement accompli avant la révocation du mandat. En l'espèce, le compromis de vente aurait été signé postérieurement à la révocation du mandat et il serait établi que la demanderesse avait connaissance de la révocation de son mandat.

Le mandataire qui se voit retirer son mandat ne pourrait réclamer une quelconque indemnité, sauf à établir que la révocation a été faite de manière intempestive de façon à porter préjudice au mandataire. Or, cette preuve ne serait pas rapportée par la société **SOC.1.)**.

Il serait de l'essence même du contrat de mandat que ce dernier demeure révocable et que les mandants pourraient reprendre à tout moment le pouvoir qu'ils ont conféré au mandataire. Le propriétaire d'un immeuble serait en droit de renoncer valablement à la vente de son bien.

La révocation du mandat serait « ad nutum » ; elle ne requerrait aucune forme particulière et pourrait être expresse ou même tacite. Dans son courrier du 14 décembre 2001, la partie demanderesse reconnaîtrait expressément que les époux **A.)-B.)** ont exprimé leur souhait de révoquer le mandat et de ne plus vendre leur maison. A partir de cette date, la demanderesse aurait eu connaissance qu'elle n'avait plus mandat de vendre l'immeuble des époux **A.)-B.)**.

Le 9 avril 2002, soit plus d'un mois après la fin conventionnelle du mandat de vente, la demanderesse aurait transmis aux époux **A.)-B.)** un compromis de vente signé par M. **C.)**. La date du 4 mars 2002 qui s'y trouve inscrite ne serait pas opposable aux défendeurs. Les époux **A.)-B.)** offrent de prouver par l'audition de M. **C.)** que ce dernier « ne désire plus à ce jour acheter ledit immeuble » et qu'en conséquence aucun acte de vente définitif ne serait signé entre parties.

En outre, le contrat du 6 novembre 2001 stipulerait que la commission serait due en cas de vente de l'immeuble par l'intermédiaire de la société **SOC.1.)**. Aucune clause ne prévoirait une quelconque indemnité à charge des époux **A.)-B.)**, dans le cas où ceux-ci refuseraient de vendre leur immeuble avant la signature de tout compromis de vente. La commission n'étant due qu'en cas de vente de l'immeuble, la demande de la société **SOC.1.)** serait à rejeter.

Par voie de conclusions du 14 novembre 2002, les époux **A.)-B.)** demandent reconventionnellement la condamnation de la demanderesse au paiement de la somme de 20.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Acte leur en est donné.

## 5. La demande de la société **SOC.1.)**

### 5.1. La demande basée sur le mandat

La demanderesse base sa demande en ordre principal sur les articles 1998 et suivants du code civil. Elle soutient qu'elle aurait accompli sa mission le 4 mars 2002 par la signature du compromis de vente par M. **C.)**. La commission serait dès lors due en application de l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972, réglementation qui serait destinée à « empêcher une révocation avant la fin du contrat » et à exclure « la théorie générale du mandat ».

Suivant contrat intitulé « mandat de vente » conclu entre les époux **A.)-B.)** et la société **SOC.1.)**, le 6 novembre 2001, les défendeurs ont chargé la demanderesse de vendre leur maison de rapport située à (...). Ledit contrat stipule :

*« Le mandat de vente est valable pour une durée de 4 (quatre) mois à partir du 6 novembre 2001.*

*Le vendeur s'engage à ne pas vendre ou louer cet objet pendant la durée du mandat ou de l'offrir à ces fins.*

*Lors de la vente de l'objet par l'intermédiaire de la société **SOC.1.)** s.à.r.l., cette dernière recevra une commission de 3% du prix d'achat (+TVA) dû le jour de l'acte notarié.*

*La commission est également due, si l'objet en question est vendu après la durée de ce contrat à un acheteur qui a connu l'objet par l'entremise de la société **SOC.1.)** s.à.r.l., ou si le vendeur vend ou loue l'objet pendant la durée du présent contrat de ses propres moyens et sans l'intervention de l'agence **SOC.1.)** s.à.r.l. (...) » .*

Conformément à la position des parties en litige, le contrat intitulé « mandat de vente » conclu entre les époux **A.)-B.)** et la société **SOC.1.)**, le 6 novembre 2001, s'analyse en un contrat de mandat.

Le tribunal relève tout d'abord que, tel que le soutiennent les époux **A.)-B.)**, le contrat conclu entre parties prévoit le paiement d'une commission de 3% du prix de vente à la société demanderesse, en cas de vente de l'immeuble réalisée par l'intermédiaire de la société **SOC.1.)**, respectivement en cas de vente de l'immeuble, après la durée du mandat, à un acheteur contacté par l'agence immobilière. Le contrat prévoit expressément que la commission est payable le jour de la signature de l'acte notarié.

Aucun acte notarié de vente n'ayant été signé, les conditions pour le paiement d'une commission à l'agence immobilière ne sont pas remplies. La société **SOC.1.)** ne peut dès lors exiger le paiement d'une commission sur base du mandat de vente du 6 novembre 2001.

L'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 qui dispose que les commissions doivent faire l'objet d'un mandat écrit, a pour objectif d'assurer le respect des dispositions réglementant les commissions pouvant être exigées par les agents immobiliers. A cet effet, il soumet impérativement le droit à rémunération de l'agent immobilier à l'existence d'un mandat écrit. En l'absence de mandat rédigé par écrit, le mandat de l'agent immobilier est gratuit et en conséquence, le principe-même d'une rémunération est exclu.

Contrairement aux conclusions de la société demanderesse, ladite disposition n'écarter pas l'application des règles de droit commun du mandat, le seul point excepté du régime général étant celui de la convention relative aux commissions, dont la validité est subordonnée à la rédaction d'un mandat écrit.

Le moyen tiré de l'inapplicabilité de « la théorie générale du mandat » est dès lors à rejeter.

La société **SOC.1.)** conteste qu'il y a eu révocation valable du mandat lui conféré par les époux **A.)-B.)**. En ordre subsidiaire, elle fait valoir que la révocation serait intervenue de manière abusive et intempestive ayant pour effet de discréditer l'agence immobilière auprès de ses concitoyens et auprès de ses clients.

L'article 2003 du code civil dispose : « Le mandat finit par la révocation ou la renonciation du mandataire (...) »

L'article 2004 du code civil poursuit : « Le mandant peut révoquer sa procuration quand bon lui semble (...) ».

L'article 2004 du code civil énonce le principe de la libre révocabilité du mandat. Le mandat peut être révoqué à tout moment, même s'il est conclu à durée déterminée, la stipulation d'une durée ayant simplement pour fonction de fixer un maximum et ne valant pas renonciation à la liberté du mandant de révoquer le mandataire. De même, un mandat exclusif n'est pas de par sa nature irrévocable. L'irrévocabilité dépend de la volonté des parties qui ont, le cas échéant, entendu, en concluant le mandat exclusif, interdire au mandant de retirer à son mandataire l'exclusivité des transactions lui confiées.

La volonté de révoquer le mandat doit être certaine et elle doit être portée à la connaissance du mandataire, pour produire effet à son égard. La révocation du mandat ne doit respecter aucune forme particulière, elle peut être expresse ou tacite.

Dans un courrier recommandé adressé aux époux **A.)-B.)**, le 14 décembre 2001, le mandataire de la société **SOC.1.)** écrit « (...) *Je vous signale par la présente que ma mandante refuse catégoriquement à renoncer au mandat de vente signé valablement entre parties. Si vous ne voulez plus vendre votre immeuble, comme vous l'avez annoncé à l'agence **SOC.1.)**, il vous appartient de régler la commission convenue, (...)* » .

Il se dégage des termes du courrier du 14 décembre 2001 que les époux **A.)-B.)** ont informé l'agence immobilière de leur souhait de ne plus vendre leur immeuble, malgré le mandat de vente confié à la société **SOC.1.)** et que la demanderesse marque son désaccord avec une renonciation au mandat de sa part et réclame le paiement de la « commission convenue ».

Le contrat du 6 novembre 2001 ne contient aucune clause d'irrévocabilité et ne prévoit aucune forme ou modalité à respecter pour la révocation. La demanderesse ayant été mise au courant du fait que l'immeuble des époux **A.)-B.)** ne serait plus à vendre, il y a lieu de retenir que les défendeurs ont valablement révoqué le mandat de vente conclu le 6 novembre 2001 avec la société **SOC.1.)**.

La libre révocabilité du mandat étant de principe, elle ne peut donner lieu à des dommages et intérêts pour le mandataire révoqué, sauf si elle a été abusive. L'abus dans l'exercice du droit de révocation ne peut être retenu que si l'intention de nuire de l'auteur de la décision de résiliation, respectivement sa légèreté blâmable susceptible de se rattacher à des circonstances vexatoires ou intempestives, est établie.

Les époux **A.)-B.)** ont révoqué le mandat de vente confié à la société **SOC.1.)** « pour une raison légitime de tout propriétaire, à savoir l'intention de ne plus vendre l'immeuble ». Il n'est d'ailleurs pas contesté qu'ils sont toujours propriétaires de l'immeuble ayant fait l'objet de mandat de vente conclu entre parties.

Les époux **A.)-B.)** n'ont ni procédé eux-mêmes à la vente de leur immeuble, sans l'intermédiaire de la société **SOC.1.)**, ni confié la vente à une autre agence immobilière. Ils n'ont dès lors pas violé « l'exclusivité » confiée à la demanderesse. De même, ils n'ont violé aucune clause d'irrévocabilité insérée au contrat conclu avec la demanderesse.

Au vu de ces développements, et en l'absence d'autres éléments, il n'est pas établi que la révocation par les époux **A.)-B.)** du mandat de vente confié à la société **SOC.1.)** est intervenue de manière abusive et intempestive.

Dans ces circonstances, la demande en indemnisation de la société **SOC.1.)** pour résiliation abusive du contrat fondée sur les dispositions relatives au mandat est à rejeter.

Il devient partant superflu d'analyser les autres conclusions des parties sur ce point.

### 5.2. La demande en indemnisation basée sur la responsabilité contractuelle

La société **SOC.1.)** base sa demande en indemnisation en ordre subsidiaire sur les articles 1142 et suivants du code civil, sinon les articles 1184 et suivants dudit code.

Pour que la responsabilité contractuelle puisse être engagée, il ne suffit pas que le dommage ait été causé à l'occasion de l'exécution d'un contrat, mais il faut encore qu'il résulte de l'inexécution d'une obligation principale ou accessoire à charge du cocontractant.

Au vu des développements au point 5.1. du jugement, une violation de leurs obligations contractuelles n'est pas établie dans le chef des époux **A.)-B.)**, de sorte que leur responsabilité contractuelle n'est pas engagée.

La demande en indemnisation de la société **SOC.1.)** basée sur la responsabilité contractuelle est dès lors à rejeter.

De même, aucune violation de leurs obligations contractuelles par les époux **A.)-B.)** n'étant établie, la demande en résolution du mandat de vente avec allocation de dommages et intérêts basée sur l'article 1184 du code civil est également à rejeter.

### 5.3. La demande en indemnisation basée sur la responsabilité délictuelle

La société **SOC.1.)** base sa demande en indemnisation en dernier ordre de subsidiarité sur les articles 1382 et 1383 du code civil.

Aucune faute ou négligence au sens des articles 1382 et 1383 du code civil dans le chef des époux **A.)-B.)** n'étant établie, la demande en indemnisation de la société **SOC.1.)** basée sur les règles de la responsabilité délictuelle est également à rejeter.

## 6. La demande reconventionnelle des époux **A.)-B.)**

Les époux **A.)-B.)** demandent reconventionnellement la condamnation de la société **SOC.1.)** au paiement de la somme de 20.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

L'action en justice est un droit dont l'exercice dégénère en faute si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière ou inexcusable. Il en est également ainsi lorsque le titulaire du droit a agi avec une légèreté blâmable.

Aucune faute caractérisée dans le chef de la société **SOC.1.)**, aucune intention vexatoire ou malicieuse, aucune faute lourde, grossière ou inexcusable n'étant établies, il y a lieu de déclarer la demande des époux **A.)-B.)** non fondée.

#### 7. Les indemnités de procédure

La société **SOC.1.)** demande une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. La demanderesse succombant et devant supporter les dépens, la demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

M. **A.)** et Mme **B.)** demandent une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Cette demande est à rejeter comme non fondée étant donné que M. **A.)** et Mme **B.)** ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des sommes déboursées par eux et non comprises dans les dépens.

#### **Par ces motifs:**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, reçoit les demandes,

déclare la demande de la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** non fondée,

déclare la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire de M. **A.)** et de Mme **B.)** non fondée, rejette les demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, condamne la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** aux dépens.

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par M. Etienne SCHMIT, premier viceprésident, en présence de M. David BOUCHE, greffier.