

09/12/1994

A

Jugement civil no.1020/94 ( Xe section )

Audience publique du mercredi, neuf décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatorze.

Numéro 41936 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, Vice-président,  
Théa HARLES-WALCH , premier juge,  
Frédéric MERSCH , premier juge,  
Monique BARBEL, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée (S.C.C.) , établie et ayant son  
siège social à L- (...) , représentée par son gérant  
actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marcel HERBER d'Esch/Alzette en  
date du 8 décembre 1989,

comparant par Maître Jim PENNING, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

1. T.) , employé, et son épouse,

2. A.) , les deux demeurant ensemble à L- (...)

intimés aux fins du prédit exploit HERBER,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

Le Tribunal:

Oui la partie appelante par l'organe de son mandataire Maître Philippe PENNING, avocat, en  
remplacement de Maître Jim PENING, avocat constitué.

Où les parties intimées par l'organe de leur mandataire Maître Pascale DUMONG, avocat , en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué.

Soutenant que par contrat en date du 14 janvier 1988, les époux T.) -A.) lui avaient donné mandat pour la durée de 3 mois de vendre leur immeuble sis à LIEU 1.) et que l'immeuble en question fut vendu le 24 mai 1988 aux époux B.) -K.) grâce à son intervention, la s.à.r.l. 5001.) ( ci-après 51.) a le 16.9.1988 cité les prédits époux T.) -A.) devant le tribunal de paix d'Esch/Alzette pour leur réclamer le montant de 67.200.-francs à titre de commission conformément aux stipulations du contrat de mandat intervenu entre parties.

Le tribunal de paix ayant par jugement rendu le 5 octobre 1989 rejeté sa demande, la s.à.r.l. 51.) a suivant exploit d'huissier du 8 décembre 1989 interjeté appel contre ledit jugement signifié en date du 14 novembre 1989.

Les parties intimées T.) et A.) concluent à la nullité de l'acte d'appel du 8 décembre 1989 au motif que l'appelante y demande erronément "décharge des condamnations prononcées à son encontre", alors qu'en réalité elle ne fut que déboutée par le premier juge de sa demande en paiement.

Il résulte du dispositif de l'acte d'appel que celui-ci, nonobstant le fait de contenir une erreur purement matérielle dans la mesure où l'appelante y demande " décharge des condamnations prononcées à son égard" tend de façon non équivoque à la réformation du jugement entrepris.

Ainsi l'appelante a implicitement mais nécessairement demandé au juge d'appel de faire droit à sa demande introduite en première instance.

Les parties intimées n'ayant pu se méprendre sur l'objet de l'appel interjeté contre le jugement en date du 5 octobre 1989, leur moyen de nullité est à rejeter comme non fondé.

L'appel ayant, par ailleurs, été interjeté conformément aux forme et délai de la loi, est à déclarer recevable.

#### Quant au fond.

Dans sa citation du 16.9.1988, la s.à.r.l. 51.) avait invoqué à l'appui de sa demande la clause stipulée au contrat de mandat en date du 14.1.1988 suivant laquelle la commission de 51.) sur le prix de vente est due même si après l'expiration du mandat confié à la s.à.r.l. 51.), les époux T.) -A.) vendent leur immeuble à un client contacté par cette dernière pendant la durée du mandat.

L'appelante fait grief au premier juge de l'avoir débouté de sa demande en déclarant nulle comme étant abusive au sens de l'article 1 de la loi du 25.8.1985 sur la protection des consommateurs la clause ci-dessus décrite.

L'appelante soutient, en premier lieu, que les dispositions de la loi précitée seraient inapplicables en l'espèce au motif que les intimés ne sont pas à considérer comme consommateur final privé, la commission due à l'agent immobilier étant finalement à charge des acquéreurs du bien vendu.

Ce moyen est à écarter comme non fondé; en effet d'après les termes du contrat de mandat passé entre la s.à.r.l. S1) et les époux T.) -A.) , la commission est payable par ces derniers, de sorte qu'ils sont, en tant que co-contractants d'un fournisseur professionnel de services, à considérer comme consommateur final privé au sens de la loi précitée du 29.8.1983.

L'appelante fait, par ailleurs, valoir que contrairement à la motivation du premier juge, la clause litigieuse ne serait pas à considérer comme abusive alors qu'elle s'analyserait simplement en une condition suspensive au sens de l'article 1181 du code civil.

Il y a cependant lieu de constater que comme ladite clause ne prévoit aucune échéance pour la réalisation de la condition dont dépend l'obligation contractée par les époux T.) -A.) à savoir le paiement de la commission en cas de vente de l'immeuble à une personne contactée par la s.à.r.l. S1), les époux T.) -A.) demeurent en principe liés pour une durée indéterminée par leur engagement contractuel.

C'est partant à bon droit que le premier juge a retenu la nullité de ladite clause comme entraînant dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur final privé.

Il est toutefois de jurisprudence que la commission prévue au profit de l'agent immobilier est due même si la vente du bien a lieu plusieurs mois après l'expiration du contrat de mandat, à condition toutefois que l'agent immobilier établisse sans aucun doute possible avoir mis en rapport les vendeurs avec les futurs acquéreurs.

En l'espèce, l'appelante soutient qu'elle a offert en vente à la fin du mois de mars 1988 l'immeuble litigieux aux époux B.) -K.) qui l'ont finalement acquis suivant acte notarié en date du 24 mai 1988.

A supposer établies les affirmations de l'appelante, celle-ci a conformément au principe jurisprudentiel énoncé ci-dessus droit à la commission telle que prévue au contrat passé entre parties.

Comme les parties intimées contestent en l'espèce que l'immeuble vendu par eux fut préalablement offert en vente aux acquéreurs par la s.à.r.l. S1), il y a lieu avant tout autre progrès en cause d'admettre l'appelante à son offre de preuve reprise au dispositif du présent jugement, laquelle est pertinente et concluante.

### P A R C E S M O T I F S

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dixième section, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement;

déclare l'appel recevable;

avant tout autre progrès en cause

admet le SOC 1.) à prouver par le témoignage de

1. Monsieur B.),  
demeurant à ADR 1.)

2. Madame K.),  
épouse B.),  
demeurant à la même adresse,

les faits suivants :

"Qu'à la fin du mois de mars 1988, sans préjudice quant à une date plus exacte, la s.à.r.l.  
SOC 1.) a offert en vente l'immeuble sis à ADR 1.)  
K.), appartenant aux époux T.) - A.), aux époux B.) -

fixe jour et l'heure de l'enquête au lundi , 9 janvier 1995 à 15.15 heures;

fixe jour et l'heure de la contre-enquête au lundi, 20 février 1995 à 15.15 heures;

chaque fois dans la salle des enquêtes du tribunal d'arrondissement;

dit que les parties intimées doivent déposer au greffe du tribunal, au plus tard le 30 janvier 1995, la liste des témoins qu'elles désirent faire entendre lors de la contre-enquête;

charge Monsieur le premier juge Frédéric MERSCH de l'exécution de cette mesure d'instruction ;

réserve le surplus de la demande;

refixe l'affaire à l'audience du jeudi, 6 avril 1995 à 15.00 heures , devant la dixième chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, salle no 21 du Palais de Justice, pour continuation des débats;

réserve les dépens.