

Jugement civil no 77/2015 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, quatre mars deux mille quinze.

Numéro 155232 du rôle

Composition:

Yola SCHMIT, vice-présidente,
Michèle HANSEN, premier juge,
Caroline ENGEL, juge,
Gabrielle SCHROEDER, greffier.

E n t r e

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

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 15 mai 2013,

comparant par Maître David GIABBANI, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

- 1) la société anonyme **SOC1.**), en liquidation volontaire, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), en liquidation par acte du 14 décembre 2012, et représentée par son liquidateur actuellement en fonctions, Luigi CARNELLI, demeurant à CH-6900 Lugano, 5, Contrada di Sassello,

défendeur aux fins du prêt exploit MULLER de Luxembourg du 15 mai 2013,

comparant par Maître Fabio TREVISAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) Maître **MAITRE1.**), Avocat à la cour, établie professionnellement à L-(...), (...),

défendeur aux fins du prédit exploit MULLER de Luxembourg du 15 mai 2013,
comparant par Maître Franz SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 9 décembre 2014.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

Vu l'accord des avocats de procéder conformément aux dispositions de l'article 227 du nouveau code de procédure civile.

Entendu la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** par l'organe de Maître David GIABBANI, avocat constitué.

Entendu la société anonyme **SOC1.)** par l'organe de Maître Thierry POULIQUEN, avocat, en remplacement de Maître Fabio TREVISAN, avocat constitué.

Entendu Maître **MAITRE1.)** par l'organe de Maître Christine KOHSER Christine, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat constitué.

Par exploit d'huissier de justice du 15 mai 2013, la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** (ci-après la société **IMMO1.)**) a fait donner assignation à la société anonyme **SOC1.)** (ci-après la société **SOC1.)**) et à **MAITRE1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, principalement, aux fins de voir condamner la société **SOC1.)**, en exécution du contrat, sinon à titre de dommages et intérêts à payer à la requérante la somme de 120.750 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 28 mars 2013 sinon du jour de la première assignation, sinon à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde. La requérante conclut, subsidiairement, à voir condamner la société **SOC1.)** et **MAITRE1.)** solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à payer à la requérante le montant de 120.750 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la mise en demeure du 28 mars 2013 sinon du jour de la première assignation, sinon à partir de la présente demande en justice, jusqu'à solde. La requérante sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, la requérante expose qu'en date du 14 février 2013, **A.)**, en sa qualité de « manager » de la société **IMMO1.)**, s'est rendue à un déjeuner en compagnie d'**MAITRE1.)**. Elle affirme qu'**MAITRE1.)** s'est présenté

d'emblée comme étant l'avocat en charge d'assister le liquidateur de la société **SOC1.)**. A cette occasion, **MAITRE1.)** aurait proposé à la vente un bien immobilier appartenant à la société **SOC1.)** en liquidation et en date du 22 février 2013 il aurait adressé à **A.)** les plans ainsi que les photos de ce bien immobilier. En date du 27 février 2013, une première visite de l'immeuble aurait eu lieu. A cette occasion, **MAITRE1.)** aurait précisé qu'un mandat de vente non exclusif entre la société **SOC1.)** et l'agence **IMMO2.)** avait été signé et qu'il autorisait la société **IMMO1.)** à mettre le bien en vente contre commission de 3% + TVA du prix de vente. En date du 28 février 2013, un collaborateur de la société **IMMO1.)** aurait visité l'immeuble en question avec des clients potentiels. La requérante affirme encore que pour éviter tout malentendu et au vu du fait que les clients potentiels étaient très intéressés, **A.)** aurait appelé **MAITRE1.)** afin qu'un contrat d'agence immobilière prévoyant un droit à commission de 3% + TVA du prix de vente soit signé pour assurer le paiement à la société **IMMO1.)** et qu'**MAITRE1.)** aurait donné son accord pour la signature d'un tel contrat. La requérante fait valoir qu'aucun document n'a été signé alors que les négociations se sont déroulées très rapidement et qu'elle avait confiance en **MAITRE1.)**. Suite à la visite du bien, les clients potentiels auraient formulée une offre de 3.500.000 euros à la société **IMMO1.)**, offre que le liquidateur de la société **SOC1.)** aurait acceptée le 7 mars 2013 par mail, puis par courrier du 8 mars.

Suite à l'acceptation de l'offre par la société **SOC1.)** le 7 mars 2013, la requérante soutient avoir envoyé à **MAITRE1.)** un compromis de vente. Le jour-même **MAITRE1.)** aurait contesté au nom de la société **SOC1.)** le montant de la commission de 3% + 15% TVA du prix de vente, soit la somme de 120.750 euros au motif qu'aucun document n'a été signé préalablement entre la société **IMMO1.)** et la société **SOC1.)**. En date du 13 mars 2013, la requérante affirme avoir envoyé une facture à la société **SOC1.)** pour le montant de 120.750 euros que cette dernière a contesté le lendemain suivant un courrier rédigé par **MAITRE1.)**. Malgré mise en demeure du 28 mars 2013, la société **SOC1.)** refuserait de payer la commission de 120.750 euros.

La requérante fait valoir que toutes les discussions entre la société **SOC1.)** et la société **IMMO1.)** se sont faites par l'intermédiaire d'**MAITRE1.)**. Elle estime qu'elle a été trompée du fait de la confiance qu'elle accordait à **MAITRE1.)** qui aurait tiré avantage de la célérité des opérations ensemble avec sa mandante, la société **SOC1.)**.

En s'appuyant sur ces considérations, la société **IMMO1.)** conclut, principalement, à la condamnation de la société **SOC1.)** au paiement du montant de 120.750 euros en exécution du contrat sur base de l'article 1134 du code civil, sinon sur base de l'article 1147 du code civil au motif qu'un contrat d'agence immobilière oral existe entre parties. Subsidiairement, elle conclut à voir condamner la société **SOC1.)** et **MAITRE1.)** solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, à lui payer le montant de 120.750 euros, la société **SOC1.)** étant assignée sur la base quasi-contractuelle du mandat

apparent, sinon sur la base délictuelle de l'article 1382 du code civil alors que par sa négligence elle a laissé croire qu'**MAITRE1.)** était doté de pouvoirs pour conclure un contrat d'agence immobilière entre la société **IMMO1.)** et la société **SOC1.)**. La demande dirigée contre **MAITRE1.)** est basée sur la responsabilité délictuelle de l'article 1382 du code civil alors qu'il a concouru à faire croire au mandat qu'il avait pour conclure un contrat d'agence immobilière entre la société **IMMO1.)** et la société **SOC1.)** en dépassant ses pouvoirs sinon en les détournant.

La société **SOC1.)**, en liquidation volontaire, soulève in limine litis la nullité de l'assignation pour libellé obscur. Quant au fond, elle conteste les faits tels que présentés par la requérante. Elle affirme solliciter régulièrement Maître **MAITRE1.)** pour ses services d'avocats, mais elle conteste que le liquidateur de la société **SOC1.)** ait mandaté Maître **MAITRE1.)** en vue de la vente d'un quelconque actif de la liquidation. Elle affirme que le liquidateur a été informé par son avocat de l'offre des potentiels acquéreurs et que l'acceptation de cette offre devait intervenir dans des délais extrêmement courts. Le liquidateur aurait alors immédiatement réagi le 7 mars 2013 par le biais de Maître **MAITRE1.)** qui aurait pris le soin dans un email de signaler à la requérante que la commission de l'agent immobilier devait être payée par les acquéreurs et non pas par le vendeur.

La société **SOC1.)** conteste ainsi tout lien juridique entre elle et la société **IMMO1.)** et elle fait valoir qu'en application de l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers, l'agent immobilier n'a pas le droit de demander une commission en l'absence d'un écrit. A défaut d'écrit et à défaut de preuve de l'existence d'un quelconque mandat, elle conclut au rejet de la demande. La société **SOC1.)** sollicite finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

MAITRE1.) fait plaider qu'il résulte de l'assignation en justice qu'il n'a été assigné à titre subsidiaire sur la base délictuelle, de sorte qu'il demande à tenir la demande dirigée à son encontre en suspens, le temps que la demande principale soit vidée. A titre subsidiaire, au cas où il n'est pas fait droit à la demande principale, **MAITRE1.)** conteste avoir commis une quelconque faute ou négligence à l'égard de la société **IMMO1.)**, de sorte qu'il conclut à voir dire la demande dirigée à son encontre sur la base délictuelle non fondée. **MAITRE1.)** affirme qu'en vertu du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 précité l'agent immobilier ne peut réclamer une commission que s'il existe un contrat écrit entre parties. L'exigence de l'écrit aurait par ailleurs comme corollaire le rejet de l'attestation testimoniale de **A.)**. **MAITRE1.)** rappelle encore que l'écrit est l'usage pour les agents immobiliers tel que fixé dans le code de déontologie de la Chambre immobilière du Grand-Duché de Luxembourg.

MAITRE1.) conclut encore au rejet de la demande en ce qu'elle est basée sur la théorie du mandat apparent en soutenant que la société **IMMO1.)** ne pouvait

raisonnablement croire qu'**MAITRE1.)** avait le pouvoir de proposer le bien immobilier en question à la vente. Par ailleurs, l'existence d'un mandat apparent serait exclue en raison des dispositions législatives qui exigent formellement un écrit.

MAITRE1.) réclame finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

- quant à l'exception de libellé obscur

La société **SOC1.)** soulève la nullité de l'assignation du 15 mai 2013 au motif que celle-ci ne précise pas en quelle qualité la requérante entend agir, qu'elle ne précise pas le lien qui aurait existé entre la société **SOC1.)** et Maître **MAITRE1.)**, ni ne précise la nature de la relation entre la société **SOC1.)** et les acquéreurs du bien immobilier ainsi que la nature juridique de la mission qui serait dévolue à la requérante. La société **SOC1.)** soutient ainsi que les lacunes et incohérences de l'assignation ne lui permettent pas de saisir l'objet de la demande et qu'elle n'est pas en mesure de préparer utilement sa défense.

La société **IMMO1.)** conteste le bien-fondé du moyen de la société **SOC1.)**.

Aux termes de l'article 154 du nouveau code de procédure civile, l'assignation doit indiquer l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens. L'article 154 précité exige, dans l'acte introductif d'instance, l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. La description de fait doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (Jean-Claude WIWINIUS, « L'exceptio obscuri libelli », Mélanges dédiés à Michel Delvaux, p. 290). L'inobservation des dispositions de l'article 154 est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

Le tribunal retient cependant que les faits avancés par la requérante dans l'assignation du 15 mai 2013 à la base de sa demande contre la société **SOC1.)** sont suffisamment précis. La défenderesse n'a pas pu se méprendre sur l'objet de cette demande. L'assignation contient en effet clairement l'objet de la demande consistant dans la condamnation de la défenderesse au paiement de la commission d'agent immobilier. Il y est encore exposé que la demande est basée principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité quasi-délictuelle, sinon délictuelle.

L'exception de nullité de l'assignation soulevée par la société **SOC1.)** n'est partant pas fondée.

- Quant à l'applicabilité du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers

La société **IMMO1.)** fait plaider que le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers a été implicitement abrogé par la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence et qu'il n'existe partant pas d'obligation d'un contrat écrit entre l'agent immobilier et son client pour réclamer le paiement d'une commission.

MAITRE1.) estime au contraire que ledit règlement grand-ducal du 20 janvier 1972, exigeant entre autres que la commission n'est due que si elle a été convenue par écrit, reste toujours en vigueur alors qu'il n'a pas été abrogé par un texte exprès. Il fait plaider que si la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence a une influence sur la fixation des prix, elle n'a en revanche aucune incidence sur l'exigence ou non d'un écrit pour pouvoir prétendre au paiement d'une commission.

MAITRE1.) soutient ainsi que l'exigence d'un écrit est toujours d'application en ce sens que l'agent immobilier n'est en droit de prétendre à une commission que si elle a été convenue par écrit avec son client.

Le tribunal rappelle que l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers dispose que « *Pour assurer le respect des dispositions ci-dessus, les commissions pour services rendus pouvant être exigées par les agents immobiliers lors de la vente ou de la location d'immeubles doivent faire l'objet d'un contrat de mandat rédigé par écrit en double exemplaire, signé par l'agent immobilier et son client.* »

Au vu des dispositions de cet article, la jurisprudence a retenu que l'exigence d'un mandat écrit pour que l'agent immobilier puisse facturer une commission était une règle d'ordre public à laquelle il ne pouvait être dérogée.

Le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima des agents immobiliers a été pris sur base de l'article 5 de la loi du 30 juin 1961 ayant pour objet d'habiliter le Grand-Duc à réglementer certaines matières.

Si cet article 5 a été abrogé par la loi du 7 juillet 1983 modifiant celle du 30 juin 1961, il est cependant expressément stipulé à l'article 9 alinéa 2 de cette loi que « Resteront néanmoins en vigueur les mesures d'ordre général et individuel prises en exécution de l'article 5 de la loi du 30 juin 1961 ».

La fixation des commissions maxima des agents immobiliers rentre dans cette catégorie alors qu'elle constitue une mesure d'ordre général prise pour la profession de l'agent immobilier. Le règlement grand-ducal de 1972 a donc continué à exister sur ce fondement.

Néanmoins la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence, a dans son article 32 purement et simplement abrogé la loi du 7 juillet 1983 et ainsi privé le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 de sa base légale.

En effet la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence prévoyait le principe que « les prix des biens, produits et services sont librement déterminés par le jeu de la concurrence » et n'admettait la fixation d'autorité des prix et des marges que « lorsque la concurrence par les prix est insuffisante dans des secteurs déterminés en raison soit de la structure du marché, soit d'une impossibilité pour la clientèle de bénéficier des avantages du marché, soit de dispositions législatives... ». Cette loi qui a posé le principe de la liberté des prix a manifestement voulu rompre avec différentes législations antérieures (cf Cour, 30 octobre 2013, no. 37319 du rôle).

Il suit de ce qui précède que le règlement grand-ducal discuté n'est plus en vigueur et que dorénavant la rémunération d'un agent immobilier ne doit plus nécessairement résulter d'un document écrit.

- Quant à la demande dirigée à titre principal contre la société **SOC1.)** sur la base contractuelle

A l'appui de sa demande, la société **IMMO1.)** fait plaider l'existence d'un contrat de mandat de vente, qu'elle qualifie de contrat d'entreprise, entre la société **IMMO1.)** et la société **SOC1.)**. Pour conclure à l'existence de ce contrat, elle estime qu'il existe un mandat entre **MAITRE1.)** et la société **SOC1.)**, ce mandat étant présumé par la qualité d'avocat d'**MAITRE1.)** et confirmé par les échanges d'email versés en cause.

La société **SOC1.)** conteste l'existence de tout lien juridique avec la requérante, notamment l'existence d'un prétendu contrat d'agence immobilière oral tel qu'affirmé par la requérante. Elle soutient que la requérante ne produit aucun écrit, ni aucune preuve de l'existence d'un quelconque mandat existant entre parties, de sorte que l'affirmation de la requérante quant à l'existence d'un contrat oral reste à l'état de pure allégation. A titre subsidiaire, la société **SOC1.)** conteste le montant réclamé. Elle soutient qu'au vu de l'article 1986 du code civil le mandat est gratuit, sauf convention contraire. A défaut de convention contraire, il y aurait lieu de retenir que le mandat était gratuit. Elle soulève l'irrecevabilité de la preuve du contrat par la voie de témoignages pour se heurter au principe énoncé par l'article 1341 du code civil. La société **SOC1.)** conteste encore avoir ratifié d'une quelconque manière le prétendu contrat.

MAITRE1.) conteste également avoir reçu un quelconque mandat de vendre de la part de la société **SOC1.)**. Il fait plaider qu'il a été mandaté par le liquidateur de la société **SOC1.)** d'assurer une mission d'assistance juridique et qu'il ne disposait pas de pouvoir de représentation du liquidateur, ni d'un pouvoir de disposition sur les actifs de la société **SOC1.)**. Il conteste ainsi avoir donné son accord à la commission et au mandat de vente. **MAITRE1.)** verse à l'appui de ses dires le contrat dénommé « service proposal » signé avec le liquidateur de la société **SOC1.)** en date du 18 décembre 2012.

Il est constant en cause qu'aucun écrit n'a été signé entre la société **IMMO1.)** et la société **SOC1.)**. Il y a partant lieu d'analyser si un quelconque contrat oral existe entre ces parties. Il n'est pas affirmé ni offert en preuve que la société **IMMO1.)** ait été en relation directe avec la société **SOC1.)**. La société **IMMO1.)** affirme au contraire que toutes les discussions entre la société **SOC1.)** et la société **IMMO1.)** se sont faites par l'intermédiaire d'**MAITRE1.)**.

Le tribunal tient à noter que le contrat qui se forme entre un agent immobilier et son client est soit un contrat de mandat, soit un contrat d'entreprise. Il est de principe que 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 mandant 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. En l'espèce, il résulte des éléments du dossier que le prétendu contrat ne saurait le cas échéant que être qualifié de contrat d'entreprise.

A l'appui de sa demande, la société **IMMO1.)** soutient qu'en proposant le bien immobilier en vente et en effectuant les négociations en vue de la vente de cet immeuble, **MAITRE1.)** a agi en tant que mandataire d'après les instructions, et au nom et pour le compte du mandant, à savoir la société **SOC1.)**. Pour établir le mandat verbal qu'elle invoque, la société **IMMO1.)** se prévaut d'une attestation testimoniale de **A.)** ainsi que des échanges d'emails.

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. Concernant la preuve de l'existence du mandat, l'article 1985 du code civil prévoit que le mandat peut être donné soit par acte public, soit par acte sous seing privé, même par lettre. Il y est précisé que le mandat peut aussi être donné verbalement, mais que la preuve n'en est reçue que conformément au titre « *des contrats ou des obligations conventionnelles en général* », partant conformément aux dispositions des articles 1341 et suivants du code civil.

Au vu de ces considérations, la preuve du mandat invoqué doit se faire par écrit.

C'est ainsi à bon droit que la société **SOC1.)** conclut à l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale versée en cause par la société **IMMO1.)** en application de l'article 1341 du code civil qui dispose qu'il doit être passé acte devant notaires ou sous signatures privées de tous actes juridiques portant sur une somme ou valeur excédant 2.500 euros. En effet, en l'espèce, le mandat invoqué par la requérante porte sur le paiement d'une somme de 120.750 euros, partant sur une somme excédant 2.500 euros. Dans ces conditions, la preuve du mandat doit être rapportée par écrit et la preuve par la voie testimoniale de ce contrat, telle que proposée par la société **IMMO1.)**, n'est pas amissible, la requérante ne faisant par ailleurs état ni d'un commencement de preuve par écrit au sens de l'article 1347 du code civil, ni d'une impossibilité matérielle ou morale de se procurer un écrit au sens de l'article 1348 du code civil.

En ce qui concerne les échanges d'emails versés en cause, dont un bon nombre est rédigé en italien et partant à rejeter des débats, le tribunal se doit de constater qu'il ne résulte pas des emails rédigés en français que la société **SOC1.)** ait donné un quelconque mandat de vente à la société **IMMO1.)** ou à **MAITRE1.)**. Il en résulte au contraire qu'**MAITRE1.)** s'est limité à transmettre les informations entre **A.)** et le liquidateur de la société **SOC1.)**. Il ne résulte par ailleurs d'aucun de ces emails que la société **SOC1.)** devait payer une quelconque commission à la société **IMMO1.)**.

Le tribunal se doit encore de rejeter l'argument de la société **IMMO1.)** selon lequel c'est toujours le vendeur qui paie la commission en cas de vente du bien immobilier, les parties étant libres de désigner celle qui devra le cas échéant la commission de l'agent immobilier.

Au vu de ces considérations, la société **IMMO1.)** reste en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un mandat formel entre la société **SOC1.)** et **MAITRE1.)**. De même, la preuve d'un mandat donné par la société **SOC1.)** à la société **IMMO1.)** fait défaut en l'espèce, de sorte que la demande en paiement de la société **IMMO1.)** dirigée contre la société **SOC1.)** sur la base contractuelle est à déclarer non fondée.

- Quant à la demande dirigée à titre subsidiaire contre la société **SOC1.)** et **MAITRE1.)** sur la base quasi-délictuelle

A titre subsidiaire, la société **IMMO1.)** fait état de la théorie du mandat apparent pour dire qu'**MAITRE1.)** est le mandataire apparent qui un conclu un contrat oral de mandat de vente au nom de la société **SOC1.)**, le mandant, engageant cette dernière avec le tiers la société **IMMO1.)**. Elle fait valoir qu'**MAITRE1.)** s'est présente comme étant investi des pouvoirs de représentation de la société **SOC1.)**, sa qualité d'avocat faisant présumer ce mandat. Au vu de ces considérations, la société **IMMO1.)** estime que **A.)** a légitimement pu croire sans autres vérifications qu'**MAITRE1.)** avait le pouvoir d'engager la société

SOC1.) La société **IMMO1.)** invoque à cet égard également les bonnes relations d'affaire et amicales ayant existé avec le père et l'oncle de **A.)**. Ces circonstances expliqueraient que **A.)** n'ait pas insisté à faire signer le contrat.

La société **SOC1.)** et **MAITRE1.)** font plaider que les conditions du mandat apparent ne sont pas réunies en l'espèce.

La théorie du mandat apparent consacre le principe suivant lequel une personne, le prétendu mandant, peut être engagée vis-à-vis d'un tiers qui a conclu un contrat avec une autre personne, appelé le mandataire apparent, lorsque ce tiers n'a pas de raison de suspecter le pouvoir de représentation de son interlocuteur parce que les circonstances l'autorisent à ne pas vérifier les limites exactes de ce pouvoir. Le tiers qui demande au prétendu mandant l'exécution d'un engagement souscrit envers lui par le mandataire apparent n'a pas à prouver un contrat de mandat, mais une apparence de mandat. Il s'agit d'un simple fait dont la preuve est libre (*Juris-Classeur civil, articles 1341 à 1348, fasc. 20, n° 67 ; articles 1984 à 1990, fasc. 30, n° 21 ; articles 1991 à 2002, fasc. 20, n° 61*). Le mandant apparent est lié vis-à-vis des tiers si la croyance du tiers à l'étendue des pouvoirs est légitime, ce caractère supposant que les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs (*Cour de cassation française, assemblée plénière, 13 décembre 1962, JCP 1963, II, 13105 ; Juris-Classeur civil, articles 1991 à 2002, fasc. 20, n° 64*). Le caractère légitime de la croyance du tiers s'apprécie au regard des circonstances de la cause. Le tiers ne peut bénéficier de la théorie du mandat apparent que s'il est de bonne foi.

La théorie du mandat apparent ne trouve pas seulement application en cas de dépassement de pouvoirs, mais également en cas d'absence de pouvoirs (*Juris-Classeur civil, articles 1991 à 2002, fasc. 20, n° 65*).

Ces circonstances sont souverainement appréciées par les juges du fond et la Cour de cassation se livre à un contrôle étroit par le biais du contrôle du défaut de base légale. L'objet de la preuve porte uniquement sur la croyance légitime du tiers. Inutile de s'attacher au comportement du mandant apparent. Selon l'arrêt du 13 décembre 1962 précité, il convient de démontrer que "les circonstances autorisaient le tiers à ne pas vérifier les limites exactes de ces pouvoirs".

La charge de la preuve que ces conditions sont remplies incombe à celui qui se prévaut de l'apparence, c'est-à-dire en l'espèce la société **IMMO1.)** qui est le tiers qui a contracté avec le pseudo-mandataire, **MAITRE1.)**. Cette preuve peut être rapportée par tous moyens et notamment par présomptions.

La bonne foi du tiers, de même que sa croyance légitime doit s'apprécier au moment de la conclusion du contrat litigieux et non à une date postérieure. En effet, si à ce moment-là, il avait eu des raisons légitimes pour ne pas mettre en

doute la réalité des pouvoirs du mandataire apparent, il n'avait aucune raison de s'abstenir de contracter, via le mandataire apparent, avec le mandant.

Il découle des principes énumérés ci-avant qu'en l'espèce, il importe peu de savoir si **MAITRE1.)** avait ou non l'aval du liquidateur de la société **SOC1.)** de proposer l'immeuble en vente, la théorie du mandat apparent étant susceptible de s'appliquer même en cas d'absence de pouvoirs du moment que la société **IMMO1.)** pouvait légitimement croire à l'existence d'un pouvoir de représentation. Il résulte des mêmes principes que le moyen de la société **SOC1.)** relatif à l'application de l'article 1341 du Code civil n'est pas fondé, la preuve du mandat apparent étant libre.

Il s'agit au contraire de déterminer si, eu égard aux circonstances, la société **IMMO1.)** pouvait légitimement croire qu'**MAITRE1.)** disposait des pouvoirs nécessaires à proposer le bien immobilier appartenant à la société **SOC1.)** en vente et d'accepter le paiement d'une commission d'agent immobilier par la société **SOC1.)**.

En l'espèce, la société **IMMO1.)** veut déduire sa croyance légitime dans les pouvoirs d'**MAITRE1.)** du fait que ce dernier s'est présenté comme étant investi des pouvoirs de représentation de la société **SOC1.)**, sa qualité d'avocat faisant présumer ce mandat. Elle soutient encore que **A.)**, jeune directrice d'agence immobilière, a pu croire, sans autres vérifications, qu'**MAITRE1.)** avait le pouvoir d'engager la société **SOC1.)** au vu de son expérience de trente-cinq ans d'avocat et des bonnes relations d'affaires et amicales qu'il entretenait avec son père et son oncle.

Le tribunal tient à noter qu'il ne convient pas d'analyser la croyance légitime dans le chef de **A.)**, mais dans le chef de la société **IMMO1.)**, en sa qualité de professionnel de l'immobilier.

A cet égard, la société **IMMO1.)** verse certaines pièces relatives à des affaires dans lesquelles elle a traité avec **MAITRE1.)** en tant qu'avocat.

S'il est certes vrai que l'existence de relations d'affaires anciennes entre le tiers et le prétendu mandant, dans lesquelles intervenait le prétendu mandataire, présente en principe le caractère de circonstance autorisant le tiers à ne pas vérifier les pouvoirs (Rép. Droit Civil Dalloz Tome VII, verbo mandat n°185 p.31), le tribunal se doit cependant de noter qu'il résulte des pièces versées qu'**MAITRE1.)** intervenait dans ces affaires comme mandataire de la société **IMMO1.)** et non pas comme en l'espèce comme prétendu mandataire de la partie adverse, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les prendre en compte.

Il résulte des éléments du dossier que la société **IMMO1.)** n'établit aucun autre élément pouvant justifier sa croyance légitime en les pouvoirs d'**MAITRE1.)** de représenter la société **SOC1.)**, les échanges d'emails versés en cause n'étant pas concluants à cet effet. Dans la mesure où l'affaire portait sur la vente d'un

immeuble dont le prix de vente a été fixé à 3.500.000 euros et au vu du fait que la société **IMMO1.)** était au courant que cet immeuble appartenait à la société **SOC1.)**, il lui aurait appartenu de vérifier les pouvoirs d'**MAITRE1.)** d'engager la société **SOC1.)**.

Il résulte des développements qui précèdent que le demandeur ne saurait valablement se prévaloir de la théorie du mandat apparent pour fonder sa demande dirigée contre les parties défenderesses. La demande dirigée contre la société **SOC1.)** et **MAITRE1.)** sur la base quasi-délictuelle est partant non fondée.

- Quant à la demande dirigée en dernier ordre de subsidiarité contre **MAITRE1.)** sur la base délictuelle

La société **IMMO1.)** agit en dernier ordre de subsidiarité contre **MAITRE1.)** sur la base délictuelle en lui reprochant d'avoir fait croire au mandat qu'il avait pour conclure un contrat d'agence immobilière entre la société **IMMO1.)** et la société **SOC1.)** en dépassant ses pouvoirs sinon en les détournant.

MAITRE1.) conteste avoir commis une quelconque faute ou négligence.

Au vu des développements qui précèdent, la société **IMMO1.)** ne rapporte pas la preuve d'une quelconque faute ou négligence commise dans le chef d'**MAITRE1.)**, de sorte que la demande est à déclarer non fondée.

- Quant aux indemnités de procédure

Les parties demandent chacune l'allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société **IMMO1.)** est à rejeter.

Les demandes respectives de la société **SOC1.)** et d'**MAITRE1.)** sont à déclarer fondées à hauteur de 1.000 euros pour chacune de ces parties.

Par ces motifs

Le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 9 décembre 2014,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du nouveau code de procédure civile,

reçoit la demande en la forme,

la dit non fondée

partant en déboute,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant en déboute,

dit la demande de la société anonyme **SOC1.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 1.000 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** à payer à la société anonyme **SOC1.)** la somme de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit la demande d'**MAITRE1.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 1.000 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** à payer à **MAITRE1.)** la somme de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée **IMMO1.)** aux frais et dépens de l'instance avec la distraction au profit de Maître Franz SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance..