A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, onze novembre deux mille neuf.

Numéro 34618 du rôle.

Composition :

Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre ;
Marc KERSCHEN, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, premier conseiller ;
Patrick KELLER, greffier.

E n t r e :

A, sans état connu, demeurant à (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 18 février 2009,

comparant par Maître Virginie HENRY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée B SARL, établie et ayant son siège social à (…), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit THILL,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Suivant contrat signé en date du 4 juin 2007, intitulé « procuration de vente », A a concédé « *le droit de vente exclusif et irrévocable à B s. à r. l.* » portant sur un duplex sis à (…), au prix de 380.000 €.

Le contrat, que les parties qualifient de mandat, a été conclu pour une durée de seize semaines, renouvelable par tacite reconduction pour une période de même durée, sauf résiliation par écrit au moins dix jours avant l'expiration de la période en cours.
Suivant ledit contrat, A s'engage à signaler à B tous les intéressés qui lui sont connus ou dont elle aurait fait connaissance pendant la durée du mandat. Le contrat prévoit encore une commission de 3% du prix de vente réalisé avec TVA, qui est due si une vente devrait être conclue, même après l'expiration du mandat, avec un client contacté directement ou indirectement par B.

Suivant acte notarié du 6 novembre 2007, l'immeuble a été vendu pour un prix de 370.000 € par A elle-même, sans intervention de l'agence immobilière, à un acquéreur qu'elle avait trouvé, mais dont elle n'avait pas communiqué les nom et adresse à l'agence.

Statuant sur la demande de la société B s. à r. l. en paiement de la commission de 13.110 € avec les intérêts légaux due sur le prix de vente en exécution du contrat d'agence conclu avec A, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 13 janvier 2009, déclaré la demande en paiement partiellement fondée et condamné A à payer à la société B s. à r. l. le montant de 12.765 € avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 26 novembre 2007 jusqu'à solde. Le tribunal a encore condamné A au paiement d'une indemnité de procédure de 500 €.

Pour décider ainsi, le tribunal a dit que le contrat de mandat conclu entre parties stipule expressément que A donne à B le droit de vente exclusif et irrévocable et qu'il oblige A de signaler à B tous les intéressés dont elle aurait fait connaissance pendant la durée du mandat ; que A ne pouvait dès lors ignorer qu'elle ne pouvait en principe chercher directement un acquéreur pour son appartement, mais qu'elle devait passer par l'intermédiaire de B et payer la commission prévue au contrat ;
que l'affirmation de A qu'elle n'aurait pas été suffisamment informée par l'agence immobilière au sujet de ses droits et obligations reste en l'état de simple allégation ; qu'il n'est en outre pas prouvé que la société B s. à r. l. n'eût pas effectué suffisamment de démarches pour trouver un amateur et qu'elle eût ainsi manqué à ses obligations contractuelles ; que le fait que l'agence avait offert en vente l'appartement pour un prix qu'elle avait réduit de 10.000 € n'a pas causé de préjudice à A qui avait elle-même vendu l'appartement au prix de 370.000 € au lieu des 380.000 € initialement prévus.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 18 février 2009 pour entendre, par réformation de la décision entreprise, déclarer non fondées les demandes de la société B s. à r. l. Elle demande la condamnation de l'intimée à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 €.

A l'appui de son appel, A fait valoir :

qu'au mois de juin 2007 elle avait donné mandat à la société B s. à r. l. de vendre son appartement ; que n'ayant plus eu de nouvelles de la part de l'agence, elle avait, au début du mois de septembre, téléphoné à l'intimée pour dénoncer le manque de diligences de celle-ci et la réduction unilatérale du prix de vente demandé ; que l'appelante informa alors l'intimée qu'elle n'entendait plus poursuivre cette collaboration et que l'intimée avait accepté la résiliation du mandat ; que l'appelante pouvait légitimement considérer que la relation contractuelle avec l'agence avait pris fin lorsqu'elle concluait un contrat de vente avec un acquéreur qu'elle avait elle-même recherché ;

que la portée de l'exclusivité stipulée au mandat conclu avec l'intimée serait ambiguë ; que la clause suivant laquelle « le sous-dit mandat implique le droit exclusif à B s. à r. l., que celle-ci dispose d'un droit de préemption, soit pour son compte propre, soit pour le compte d'un tiers » ne permettrait de saisir ni l'objet ni la portée de cette exclusivité ; qu'en application de l'article 1-2 de la loi modifiée du 25 août 1983 relative à la protection juridique du consommateur « en cas de doute sur l'interprétation d'une clause, l'interprétation la plus favorable au consommateur prévaut » ; qu'en l'espèce, la clause litigieuse ne révèlerait pas que l'agence pourrait prétendre à une commission, respectivement à des dommages et intérêts, en cas de vente de l'appartement par les propres soins du propriétaire ;

que la société B s. à r. l. aurait eu une obligation d'informer sa cocontractante sur le sens et la portée de la clause d'exclusivité ; qu'elle aurait failli à cette obligation et qu'elle lui aurait causé de ce fait un préjudice; qu'elle sollicite à ce titre le montant de 15.000 € à titre de dommages et intérêts.

que la société B s. à r. l. n'aurait en outre pas déployé les diligences nécessaires pour trouver un acquéreur ;

que l'intimée aurait enfin manqué à l'obligation de rendre compte prévue à l'article 1993 du code civil ;
qu'au cas où la responsabilité contractuelle de l'appelante était engagée, l'intimée n'aurait droit qu'à des dommages et intérêts, mais non à la commission stipulée ; qu'en l'absence de clause pénale, il appartiendrait à l'intimée de prouver un préjudice en relation de cause à effet avec la prétendue violation de la clause d'exclusivité ; que l'intimée ne pourrait pas invoquer un préjudice étant donné qu'elle ne justifie pas d'avoir accompli des démarches pour trouver un acquéreur ;

qu'en ordre subsidiaire aucune t.v.a. ne serait due sur des dommages et intérêts.

Aux termes de ses conclusions notifiées le 8 juillet 2009, l'appelante demande à la Cour d'ordonner à l'intimée de verser aux débats toutes les pièces de nature à établir ses démarches pour trouver un amateur pour l'immeuble de l'appelante au cours de la période entre le mois de juin et le mois d'octobre 2007.

Au cas où la procuration de vente comportait une clause pénale, l'appelante demande l'annulation de cette clause en ce qu'elle prévoit le paiement d'une commission, subsidiairement, elle demande la réduction de ladite clause au montant de 229,57 €, qui correspondrait aux frais exposés par l'intimée.

Elle demande une indemnité de procédure de 1.500 €.

L'intimée demande la confirmation du jugement entrepris en se référant à sa motivation.
Elle demande à son tour une indemnité de procédure de 1.500 €.

L'appel est recevable comme ayant été relevé dans le délai légal.

Le tribunal a retenu à juste titre que la preuve d'une résiliation amiable du contrat d'agence conclu entre parties le 4 juin 2007 n'est pas rapportée et que les parties étaient dès lors liées par les termes de ce contrat au moment de la conclusion du contrat de vente de l'appartement par l'appelante.

C'est encore en vain que l'appelante soutient que l'intimée n'aurait pas exécuté son obligation d'information et de conseil.
Une obligation contractuelle d'information et de conseil se conçoit quant aux opérations que l'agent immobilier est amené à effectuer en exécution du contrat de mandat ou d'entremise dont il est chargé. Ainsi l'agent immobilier, chargé de la vente ou de la location d'un bien, est tenu de renseigner son mandant sur les conditions du contrat qu'il projette de conclure. L'étendue de l'obligation d'information et de conseil dont l'agent immobilier est tenue, dépend alors de la complexité de l'opération en cause.

Une pareille obligation contractuelle d'information et de conseil n'a cependant pas de sens lorsque, comme en l'espèce, il s'agit d'apprécier, non la bonne exécution de la mission confiée à l'agent immobilier, mais la compréhension suffisante de la mandatante des clauses du contrat de mandat. Ce problème de compréhension soulevé par l'appelante, se situe sur le plan de la conclusion du contrat, mais non sur celui de son exécution. Il s'agit en effet de vérifier si le contrat de mandat a été conclu valablement ou si, au contraire, il encourt l'annulation pour vice du consentement, erreur ou dol. Comme tout contractant, l'agent immobilier doit agir avec bonne foi lors de la conclusion du contrat de mandat, s'abstenir d'induire son cocontractant en erreur et lui fournir loyalement tous les renseignements demandés.

La Cour constate que le contrat de mandat énonce en l'espèce avec toute la clarté nécessaire que l'appelante a conféré le droit exclusif et irrévocable à B s.à r.l de vendre l'appartement en question tout en précisant les obligations nées de ce mandat à charge de la mandante.
Le contrat de mandat oblige ainsi la mandante «de signaler à B s.à r.l. tous les intéressés qui sont connus et dont elle aurait fait connaissance pendant le temps de la présente procuration». Le contrat prévoit une commission de 3% du prix de vente réalisé payable par la partie venderesse à la signature de l'acte notarié et précise en outre que «cette commission est également due si une vente devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par B s.à r.l.».

Ces stipulations sont suffisamment claires et explicites pour être comprises même par une personne peu au courant des contrats d'agence et des ventes immobilières.
A supposer que l'appelante n'eût pas pleinement saisi le sens ou la portée de la clause d'exclusivité lors de la signature, il lui aurait appartenu de demander les explications nécessaires soit à l'intimée soit à un tiers compétent en la matière. Il y a lieu de relever que l'appelante ne soutient pas avoir questionné l'intimée au sujet de la clause d'exclusivité et d'irrévocabilité et d'avoir obtenu de celle-ci des réponses incomplètes ou inexactes; qu'elle ne prétend pas avoir été victime d'un vice du consentement et qu'elle ne demande pas l'annulation du contrat.
Il en suit que la demande en dommages et intérêts formée par l'appelante n'est pas fondée.

L'appelante reproche ensuite à l'intimée de ne pas avoir fait des diligences suffisantes pour rechercher des amateurs pour l'appartement offert en vente.

Le tribunal a retenu à juste titre qu'il n'est pas établi que l'intimée eût fautivement négligé sa mission ; qu'elle avait fait passer des annonces au site Internet « *at home* » et qu'elle avait fait publier des annonces dans le « *Luxemburger Wort* » en juin, juillet et août 2007 ; que l'absence de visites peut s'expliquer par le manque d'intérêt du public et ne prouve pas une négligence dans le chef de l'agence qui n'est tenue que d'une obligation de moyens.
La demande de l'appelante tendant à voir donner injonction à l'intimée de verser aux débats toutes les pièces de nature à documenter ses démarches pour trouver un amateur pour l'immeuble au cours de la période entre le mois de juin et le mois d'octobre 2007 est irrecevable comme n'étant pas pertinente.

Il y a en outre lieu de considérer que la commission prévue au contrat constitue un forfait et est due à l'agent immobilier du seul fait de la réalisation de la vente quelle que soit l'importance des frais engagés par l'agent ou des efforts consentis pour y parvenir. A supposer qu'un agent chanceux ait déjà un acheteur sous la main à la date du contrat de mandat, il a droit à la commission stipulée bien qu'il n'ait ni exposé des frais ni fourni un travail particulier pour rechercher des amateurs.

L'appelante soutient encore que l'intimée n'aurait pas satisfait à son obligation de rendre compte.
L'article 1993 du code civil, impose au mandataire une double obligation : celle de justifier de la manière dont il a rempli le mandat et celle de restituer au mandant tout ce qu'il a reçu en vertu du mandat. Une demande en reddition de compte basée sur l'article 1993 du code civil a pour objet non seulement l'établissement d'un décompte par le mandataire, comprenant les recettes et les dépenses, appuyées de pièces justificatives, mais encore la restitution des sommes restant dues au mandant.

En l'espèce, mise à part les clefs de l'appartement qui furent restituées, l'intimée n'a rien reçu de l'appelante ou pour le compte de celle-ci qui l'obligerait à une reddition de compte.

Il n'est par conséquent pas établi que l'intimée eût failli à ses obligations de façon à justifier une révocation ou une résiliation unilatérale du contrat par l'appelante nonobstant la clause d'irrévocabilité.

Aux termes de la « procuration de vente », l'appelante s'était engagée «de signaler à B s.à r.l. tous les intéressés qui sont connus et dont elle aurait fait connaissance pendant le temps de la présente procuration». Il n'est pas contesté que l'appelante avait vendu son appartement pendant la durée du mandat sans informer l'intimée de ce qu'elle avait trouvé un amateur. En agissant ainsi l'appelante avait révoqué le mandat conféré à l'intimée en violation de la clause d'exclusivité et d'irrévocabilité.

La responsabilité contractuelle de l'appelante se trouve ainsi engagée vis-à-vis de l'intimée.
Elle est partant tenue d'indemniser l'intimée de son préjudice. En l'absence de clause pénale fixant le préjudice forfaitairement, celui-ci est à évaluer conformément au droit commun.
En réclamant le paiement de la commission stipulée en cas de vente, l'intimée entend demander des dommages et intérêts équivalents au montant de celle-ci.

En l'espèce, le préjudice certain et en relation causale avec l'inexécution de la clause d'exclusivité et d'irrévocabilité, subi par l'intimée équivaut au montant de la commission qu'elle aurait perçue si l'appelante avait respecté le droit de vente exclusif accordé à l'intimée.
La vente ayant été conclue au prix de 370.000 €, les dommages et intérêts s'établissent à 12.765 € (3% de 370.000 €) avec les intérêts légaux à partir du 26 novembre 2007, date d'une mise en demeure. Par contre, aucune tva n'est due sur les dommages et intérêts alloués. Il y a lieu de remarquer que le dispositif du jugement entrepris ne contient aucune condamnation au paiement d'une tva.

Comme la partie appelante succombe en instance d'appel et devra supporter l'intégralité des dépens, elle ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.
La demande en paiement d'une indemnité formée par la partie intimée en application de l'article 240 du NCPC est à rejeter au motif qu'elle n'a pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

P a r c e s m o t i f s :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

déclare l'appel recevable ;

dit non fondée la demande en dommages et intérêts formée par l'appelante en instance d'appel ;

déclare l'appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

dit non fondée la demande de l'intimée en obtention d'une indemnité de procédure en instance d'appel ;

condamne l'appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Edmée CONZEMIUS, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.