A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, deux juillet deux mille huit.

Numéro 32706 du rôle.

Composition :

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

E n t r e :

La société à responsabilité limitée SOC1.) IMMOBILIERS SARL, 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 (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch en date du 11 juillet 2007,

comparant par Maître François CAUTAERTS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **A1.)**, employé privé, et son épouse,

2) **A2.),** employée privée,

les deux demeurant ensemble à L-(…), (…),

intimés aux fins du prédit exploit RUKAVINA,

comparant par Maître Fabienne RISCHETTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

Par contrat dit « convention de vente » signé entre l'agence immobilière s. à r. l. **SOC1.)** IMMOBILIERS et les époux **B1.)-B2.)**, l'agence a été chargée de la vente de leur maison d'habitation sise à **LIEU1.)**.
Selon compromis de vente du 8 juin 2005, enregistré le 16 juin 2005, dressé sur papier à entête de la s. à r. l. **SOC1.)** IMMOBILIERS et signé par les vendeurs, les acquéreurs et l'intermédiaire, les époux **A1.)-A2.)**, se sont portés acquéreurs de l'immeuble pour le prix de 995.000 €. Ce compromis était soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt avant le 3 juillet 2005 et stipulait qu' « en cas de résiliation dudit compromis de vente par l'une des parties, la partie défaillante paiera les peines conventionnelles suivantes :
a) 3% (+TVA) du montant de la vente aux intermédiaires
b) 10% du montant de la vente à la partie lésée. »

Le 16 décembre 2005, la s. à r. l. **SOC1.)** IMMOBILIERS, a donné assignation à **A1.)** et **A2.)** pour les voir condamner au paiement de la somme de 34.327,50 € pour résiliation fautive du compromis de vente du 8 juin 2005.

Par jugement du 6 mars 2007, signifié le 13 juin 2007, le tribunal déclara la demande non fondée et en débouta la demanderesse. Pour statuer ainsi, le tribunal a considéré que la clause pénale exigerait une résiliation fautive préalable, ce qui ne serait pas le cas en l'occurrence, les vendeurs ayant accepté que le compromis ne fût pas matérialisé par un acte notarié, mais qu'il fût considéré comme étant résolu.

Ce jugement fut entrepris par la s. à r. l. **SOC1.)** IMMOBILIERS selon exploit d'huissier du 11 juillet 2007. A l'appui de son recours l'appelante fait valoir que les époux **A.)** auraient contacté l'agence fin juin 2005 pour confirmer l'accord de principe de la banque, mais pour solliciter un délai supplémentaire afin de produire un accord écrit. Le propriétaire, contacté par l'agence, aurait donné son accord comme cela se dégagerait de son attestation testimoniale. Le 4 août 2005, la banque **BQUE1.)** aurait confirmé son accord par courrier adressé au notaire (...) de sorte que la vente serait devenue parfaite dès cette date. Les parties auraient été convoquées devant notaire pour le 14 octobre 2005, mais les époux **A.)** auraient refusé selon lettre du 13 octobre 2005 de formaliser la vente. La renonciation des vendeurs à la vente n'aurait aucune incidence sur les droits de l'agence immobilière qui n'aurait jamais renoncé à l'application de la clause pénale stipulée en sa faveur. Les époux **A.)** ne pourraient se dégager unilatéralement ni être déchargés par les époux **B1.)-B2.)**.

Les intimés concluent à la confirmation de la décision entreprise. Selon eux, l'agence n'aurait pas subi le moindre préjudice dès lors qu'elle aurait gardé le marché et annoncé la vente pour le prix de 1.050.000 €. L'immeuble

aurait été vendu le 19 janvier 2006 et l'appelante aurait touché sa commission. Subsidiairement, les intimés concluent à la nullité du compromis qui n'a pas fait mention de l'existence du PAP et ce contrairement à la loi du 19 juillet 2004, sinon à sa caducité, le compromis étant devenu caduc le 3 juillet 2005 à minuit, l'accord de la Banque n'ayant pas été obtenu à cette date. Subsidiairement, ils invoquent l'absence de relations contractuelles de mandant à mandataire entre eux-mêmes et l'agence immobilière, ce qui ferait défense à l'agence de réclamer la moindre rémunération. La commission d'intermédiaire serait payable par les vendeurs, qui s'y seraient engagés lors du contrat avec l'agence en date du 19 mai 2005, mais pas par l'acquéreur. La clause serait encore abusive pour imposer au consommateur-acheteur des obligations alors que l'agent n'en aurait pas à son égard.

Selon l'appelante le compromis de vente ferait naître des obligations réciproques et interdépendantes à l'égard des trois parties signataires. Elle n'aurait jamais accepté la résiliation du compromis ni renoncé à l'application de la clause pénale. La clause pénale consisterait en une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts redus indépendamment de l'existence d'un préjudice quelconque. La date butoir de la condition suspensive aurait été prorogée d'un commun accord et la banque aurait confirmé son accord par écrit du 4 août 2005, adressé au notaire (...). Le 4 août 2005, la vente serait devenue parfaite.

Dans leur réplique les intimés contestent avoir confirmé fin juin 2005 l'accord de principe de leur banque et avoir sollicité un délai supplémentaire. Ils soutiennent au contraire avoir informé l'agence déjà avant la signature du compromis de la nécessité de transformation de l'immeuble pour le rendre accessible à **A2.)** qui est paraplégique, et de la nécessité d'obtenir une aide financière de l'Assurance-dépendance. A l'expiration du délai de la condition suspensive, ni le financement de la banque, ni la participation de l'Assurance-dépendance n'auraient été acquis. Le compromis serait donc devenu caduc.

Les intimés concluent au rejet des conclusions de l'appelante notifiées en violation des droits de la défense la veille de la clôture des débats. Ces conclusions n'ont pas été déposées au dossier de la Cour, ni remises à l'audience de sorte que l'appelante est censée en avoir renoncé.

La Cour d'appel voudrait relever dès l'ingrès que le compromis de vente est soumis à la seule condition suspensive de l'obtention du crédit nécessaire à solliciter auprès d'un organisme bancaire et que la validité du contrat n'est pas fonction d'une aide financière de la part de l'assurance-dépendance.

La Cour n'est en l'occurrence pas saisie du principe même de la rémunération due à l'agent immobilier. Elle n'a donc pas à examiner si la loi du 17 mai 2004 relative à la concurrence qui a abrogé la loi du 7 juillet 1983 portant modification de la loi habilitante du 30 juin 1961 sur base de

laquelle a été pris le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, a également abrogé ce règlement.

L'agent immobilier peut, en cas de faute du mandant ou de l'acheteur, réclamer des dommages et intérêts destinés à réparer son préjudice. Ainsi l'acquéreur peut être tenu à indemniser l'agent immobilier lorsqu'il est à l'origine de l'échec de l'opération. Ainsi, dès lors que l'acte de vente ne s'est pas formé, pour défaut de réalisation d'une condition suspensive, l'agent immobilier peut réclamer l'indemnité forfaitaire équivalente à la commission, en cas de manquement de l'acquéreur ayant causé un préjudice résultant de l'impossibilité de réaliser le projet, ce manquement entraînant réparation.

Il en est toutefois autrement en cas d'une résiliation convenue entre les parties- vendeur et acquéreur. Dans ce cas, l'agent immobilier n'a droit ni à une commission, ni à des dommages-intérêts, sauf s'il y a fraude entre parties. En rapportant la preuve d'une faute de l'acquéreur découlant de sa complicité avec le vendeur, l'agent immobilier peut obtenir une indemnisation de cet acquéreur sur le fondement de la responsabilité délictuelle. Si les parties s'entendent pour éluder les droits de l'intermédiaire, ce dernier ne peut prétendre avoir un droit à la commission, l'affaire n'ayant pas été menée à bonne fin par son entremise. Il peut, en revanche, demander des dommages-intérêts équivalents au montant de la commission dont il a été privé, à charge pour lui d'établir la fraude qu'il invoque. Il y aurait en effet, en semblable hypothèse, en principe faute contractuelle du mandant et complicité de l'acquéreur engageant la responsabilité de ce dernier sur le terrain délictuel, à défaut de lien contractuel entre lui et l'agent immobilier.

En l'occurrence, la clause pénale se trouve insérée dans le compromis de vente et a été acceptée tant par les vendeurs que par les acquéreurs. Or, la terminologie du compromis qui impose à la partie défaillante une peine conventionnelle de 3% présuppose bien par l'emploi des termes « partie défaillante » une faute ou un manquement de sa part, faute qui n'est ni alléguée, ni surtout pas établie. Aucune clause du compromis ne défend la résiliation d'un commun accord du compromis et ne prévoit de dommages-intérêts dans ce cas de figure. Il s'y ajoute que l'appelante en continuant l'exécution du mandat et en continuant à servir d'intermédiaire lors de la négociation du second compromis a bien – du moins implicitement - accepté la résiliation du premier compromis de vente. Elle a touché une commission, même supérieure à celle qui lui serait revenue dans la négociation litigieuse, et ne saurait prétendre à des dommages-intérêts supplémentaires.

La décision entreprise est donc à confirmer.

Comme aucune des parties n'a justifié de l'iniquité requise, leurs demandes en octroi d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

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

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

reçoit l'appel en la forme ;

le dit non fondé ;

confirme la décision entreprise ;

rejette les demandes en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne l'appelante aux dépens avec distraction au profit de Maître Fabienne RISCHETTE.

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.