A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, dix-huit mars deux mille neuf.

Numéro 33977 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, employée privée, demeurant à (…),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alex MERTZIG de Diekirch en date du 28 mai 2008,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

intimée aux fins du prédit exploit MERTZIG,

comparant par Maître Alain BINGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

Suivant compromis de vente signé le 22 février 2007 C et D vendent à A un immeuble sis à (…), au prix de 585.000 €.

Le compromis contient une clause conçue comme suit :
« D'un commun accord, les parties réservent à la partie acquérante un délai de 1 semaine pour obtenir de son établissement bancaire l'accord concernant le financement de la maison prédésignée.
Si à la fin du délai le propriétaire n'a pas reçu un avis positif par écrit de la part de l'établissement bancaire, le présent compromis de vente est à considérer comme nul et non avenu.
Si par contre l'Agence B s. à r. l. a reçu un avis positif endéans le délai précité, le présent compromis de vente fera foi entre parties.
Si la réponse de la ou des banques serait négative, l'exclusivité de l'agence se renouvellera sous les mêmes conditions et pour la même période.
Le vendeur paiera à l'Agence B s. à r. l. une commission de 3% + TVA du prix de vente réalisé et ceci le jour de la passation de l'acte notarié.
Si une des parties résiliait le présent compromis, la partie défaillante devrait dédommager l'autre partie d'un montant égal à 10% du prix de vente ainsi que l'Agence de ses 3% + T.V.A. »

La société B, estimant que A avait résilié le compromis par le refus de signer l'acte notarié, réclame le paiement de sa commission correspondant à 3% du prix de vente de l'immeuble avec t.v.a., à savoir le montant de 20.182,50.- EUR.

A s'oppose à cette demande en soutenant que la susdite clause ne serait pas à qualifier de clause suspensive puisqu'elle ne mettrait aucune obligation à sa charge ; qu'elle aurait été en droit d'adopter une « *attitude purement passive* » ; que la clause litigieuse lui accorderait un droit de rétractation dont elle aurait fait usage.

Statuant sur cette demande, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 29 avril 2008, condamné A à payer à la société B s. à r. l. le montant de 20.182,50 € avec les intérêts légaux du 23 avril 2008, jour d'une mise en demeure, jusqu'à solde.

Pour décider ainsi, le tribunal a dit que la clause litigieuse constitue une clause suspensive au sens de l'article 1181 du code civil : elle fait dépendre l'existence des obligations contractuelles des parties d'un évènement futur et incertain, à savoir l'octroi d'un prêt à l'acquéreur par un établissement bancaire ; que suivant l'article 1178 du code civil: « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* » ;
qu'il appartient à l'emprunteur de démontrer qu'il a accompli les diligences nécessaires pour obtenir le crédit bancaire requis pour le financement de l'opération projetée.

Le tribunal a constaté qu'en l'espèce, bien loin de rapporter cette preuve, A admet dans ses conclusions avoir adopté une attitude purement passive ; qu'elle a envoyé, le 17 avril 2007, à Maître Marc LECUIT, le notaire devant lequel l'acte de vente devait être passé, le courriel suivant :
« Dear Maître Lecuit,
Please accept this mail as confirmation of annulation of the acquisition of the house in (.... Due to recent events it is considered to not go ahead with the acquisition of the house. A registred mail to the vendors will follow and all steps will be taken to cancel the buy (...)»
(cf. pièce n° 2 de la farde de Me Dieschbourg) ; que par ce fait, elle a méconnu son obligation contractuelle.

A a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 28 mai 2008 pour entendre, par réformation de la décision entreprise, déclarer non fondée la demande en dommages et intérêts de la société B s. à r. l.
L'appelante reprend à l'appui de son recours les moyens de défense opposés en 1re instance à la demande de l'intimée.
Elle réclame une indemnité de procédure de 1.800 €.

L'intimée conclut à la confirmation du jugement entrepris.

L'appel est recevable pour avoir été relevé dans le délai et suivant les formes de la loi.

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que le tribunal a dit que le compromis de vente conclu par l'appelante est soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'appelante d'un crédit bancaire pour financer son acquisition ; qu'il est constant en cause que l'appelante n'avait pas fait les démarches nécessaires pour obtenir le crédit prévu ; que par conséquent la condition est réputée accomplie en vertu de l'article 1178 du code civil ; que l'appelante a refusé de comparaître par devant le notaire pour signer l'acte authentique de vente ; qu'elle a résilié unilatéralement le contrat de vente ; que par conséquent elle doit indemniser l'agence immobilière, la société B s. à r. l., du préjudice subi suite à sa défaillance.

La partie intimée avait droit, en cas d'exécution de la vente, à une rémunération correspondant à 3% du prix de vente, payable par la partie venderesse.
Comme la vente n'a pu s'exécuter en raison du refus fautif de l'appelante, celle-ci est tenue d'indemniser l'intimée de la perte de rémunération subie. Cette perte se chiffre à 17.550 €.

Comme la prétention de la société B s. à r. l. ne s'analyse pas en une demande en paiement du prix d'une prestation de service, mais en une demande en dommages et intérêts pour gain manqué, l'intimée ne saurait réclamer le paiement de la t.v.a. sur le montant des dommages et intérêts. De même, la réclamation de dommages et intérêts ne saurait valablement faire l'objet d'une facture ou d'un mémoire d'honoraires.

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.

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 ;

le dit partiellement fondé ;

condamne A à payer à la société B s. à r. l. le montant de 17.550 € avec les intérêts légaux à partir du 23 avril 2008, jour d'une mise en demeure, jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande en paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur ce montant ;

dit non fondée la demande de A en obtention d'une indemnité de procédure et l'en déboute ;

condamne A aux frais er dépens de l'instance.

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.