A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, treize juin deux mille douze

Numéro 37110 du rôle

Composition :

Marc KERSCHEN, président,
Camille HOFFMANN, premier conseiller,
Mireille HARTMANN, conseiller,
Antoinette PASCUCCI, greffier.

E n t r e :

1. **A.)**, né le (…), peintre-artisan, demeurant à L-(…),

2. **la société à responsabilité limitée I.1.) S.AR.L.**, établie et ayant son siège social à L-(…), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B …,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 14/01/2011,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **la société I.2.) SARL anciennement société civile immobilière I.2.) S.C.I.**, établie et ayant son siège social à L-(…), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B…,

2. **B.)**, né le (…), demeurant à L-(…),

3. **C.)**, **épouse C.1.)**, née le (…), demeurant à L-(…),

intimés aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

Suivant compromis de vente du 18 mars 2006, A.) a vendu aux époux B.) et C.) un immeuble sis à (…) avec la référence cadastrale …, contenant environ 11 ares, sous condition de l'obtention d'un prêt bancaire jusqu'au 7 avril 2006.

Ce compromis contient la clause suivante : « Comme convenu entre les deux parties l'agence I.1.) reçoit une exclusivité de vente de l'ensemble du projet qui sera réalisé par vos soins ».

Suivant acte de vente notarié du 30 mai 2006, A.) a vendu à la société civile immobilière I.2.), représentée par C.), épouse C.1.), un immeuble sis à (…), inscrit au cadastre de la commune d'X.), comme suit : numéro …, lieu-dit « … », place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 10 ares 83 centiares. Cet acte précise que le bien appartient à A.) pour l'avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le même jour, mais antérieurement à l'acte de vente signé entre A.) et la Société civile immobilière I.2.), acte non encore enregistré, ni transcrit.

Lors de l'audience les parties ont confirmé que malgré des références cadastrales et des contenances différentes le même immeuble, respectivement les mêmes terrains, sont concernés tant par le compromis du 18 mars 2006 que par la vente notarié du 30 mai 2006.

Par acte notarié du 30 juillet 2008, la société civile immobilière I.2.) a vendu à D.) un appartement en état futur d'achèvement dans la résidence « R.1.) » à construire sur le terrain acheté à A.).

Par acte notarié du 12 septembre 2008, la société civile immobilière I.2.) a vendu à E.) un autre appartement sis dans la même résidence.

Par jugement du 17 novembre 2010, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg statuant sur la demande de A.) et de la sàrl I.1.) dirigée contre les époux B.)-C.) et la société civile immobilière I.2.) en résolution de l'accord passé entre parties pour « violation du mandat exclusif de vente et en particulier de la vente opérée par acte notarié du 30 mai 2006 », après avoir rejeté le moyen du libellé obscur soulevé par les défendeurs, a reçu la demande reconventionnelle des époux B.)-C.) en la forme, déclaré nul le compromis de vente conclu entre eux et A.) le 18 mars 2006 et rejeté la demande de A.) et de la sàrl I.1.).

Le tribunal, a par contre, déclaré fondée la demande des époux F.) dirigée à l'encontre de la société civile immobilière I.2.) tendant à l'octroi d'une indemnisation de 10% du prix d'achat de l'appartement qu'ils avaient réservé dans la résidence « R.1.) » dont la vente n'a pu avoir lieu en raison du fait que le l'appartement avait déjà

préalablement été vendu à un tiers par la société civile immobilière I.2.). Le tribunal a, en conséquence, condamné cette dernière à payer aux époux F.) le montant de 21.750 euros avec les intérêts légaux à partir du 29 janvier 2009 jusqu'à solde.

La demande en intervention dirigée par les époux F.) contre la sàrl I.1.) et A.) ainsi que G.) a été déclarée sans objet.

Pour ce faire le tribunal a retenu :
-que le compromis qui met en cause A.) en tant que partie venderesse et les époux B.)C.) en tant qu'acquéreurs ne précise pas que les époux B.)C.) aient agi pour compte de la société civile immobilière I.2.) qui existait déjà au moment de la signature du compromis,
-que la clause invoquée du compromis en faveur de I.1.) constitue une stipulation pour autrui,
-que le compromis de vente et l'acte notarié passé entre A.) et la société civile immobilière I.2.) ne sont pas à considérer « l'un en prolongement de l'autre » et donc comme un ensemble, la partie acquéreuse n'étant pas la même et la stipulation pour autrui n'ayant pas été reprise à l'acte notarié,
-que A.) n'est devenu propriétaire de l'objet immobilier en cause que juste avant la passation de l'acte de vente notarié passé entre lui-même et la société civile immobilière I.2.) et au moment de la signature du compromis avec les époux B.)C.) il n'en était pas encore propriétaire erga omnes,
-que le compromis n'avait qu'une durée de validité d'un mois à compter du 18 mars 2006 de sorte qu'il est devenu caduc en date du 18 avril 2006,
- que pour autant que la sàrl I.1.) agit en résolution du compromis, elle n'a, en sa qualité de tiers bénéficiaire d'une stipulation pour autrui, qu'une action contre le promettant pour le contraindre à l'exécution, mais qu'il faut lui refuser l'action en résolution pour défaut d'intérêt à l'exercer, la résolution effaçant rétroactivement le contrat et la privant dès lors du bénéfice de la stipulation,
-que pour autant que la sàrl I.1.) agit en résolution de la vente par acte notarié, force est de constater qu'elle n'est d'aucune façon partie à cet acte et partant irrecevable à demander la résolution de la vente qu'il formalise,
-que pour autant que la demande en résolution de la vente par acte notarié est formulée par A.), il y a lieu de voir que les époux B.)C.) ne sont pas parties au contrat qui ne mentionne pas non plus de stipulation en faveur de la société I.1.) de sorte que le demandeur ne saurait agir à leur encontre en résolution pour non-respect de la stipulation pour autrui,
-que A.) ne justifie pas sa demande à l'égard de la Société civile immobilière I.2.) qui n'a pas été partie au compromis et la stipulation pour autrui n'ayant pas été intégrée audit acte notarié.

Le tribunal a ensuite quant à la demande en résolution de compromis pour autant qu'elle a été formulée par A.) à l'encontre des époux B.)C.) et quant à la demande reconventionnelle en

résolution du compromis des époux B.)C.) dirigée contre A.) pour vente de la chose d'autrui,
-requalifié la demande reconventionnelle en demande en annulation du compromis pour vente de la chose d'autrui,
-déclaré nul le compromis pour avoir été conclu par A.) à un moment où il ne pouvait s'en prétendre être le propriétaire à l'égard des tiers et donc des époux B.)C.), A.) n'étant, suivant l'acte du 30 mai 2006, devenu propriétaire de l'objet immobilier dont s'agit que juste avant la passation de l'acte notarié avec la société civile immobilière I.2.) en date du 30 mai 2006,
-retenu à titre superfétatoire que le compromis était en tout état de cause frappé de caducité à la date du 18 avril 2006 et qu'il avait donc cessé de produire ses effets, que la demande subsidiaire en allocation de dommages et intérêts pour autant que formulée par la sàrl Immobilière I.1.) est à abjuger en raison de l'annulation du compromis de vente qui est le seul document contractuel à contenir la stipulation pour autrui dont s'agit, que la demande subsidiaire formulée par A.) contre les époux B.)C.) est également à rejeter en ce qu'elle s'appuie sur le compromis de vente sujet à annulation, qu'elle est également à déclarer irrecevable pour autant qu'elle est formulée par A.) contre la société civile immobilière I.2.) pour défaut de qualité dans le chef des deux parties, le stipulant A.) n'ayant pas d'action en indemnisation pour non-respect de la stipulation pour autrui pour le préjudice éprouvé par le tiers bénéficiaire et la société civile immobilière I.2.) n'étant tenue d'aucune obligation en relation avec une stipulation pour autrui à défaut pour cette dernière d'être reprise à l'acte notarié.

De ce jugement, signifié le 14 décembre 2010 à A.), ce dernier et la sàrl I.1.) ont relevé appel limité par exploit d'huissier du 14 janvier 2011 en intimant la sàrl I.2.), anciennement la société civile immobilière I.2.), et les époux B.)-C.).

Par réformation du jugement entrepris les appelants demandent principalement à la Cour de prononcer la résolution judiciaire de l'accord contractuel et en particulier de la vente opérée par acte notarié du 30 mai 2006.

Subsidiairement, ils demandent à la Cour de condamner les parties B.)-C.) et sàrl I.2.), solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à payer à la sàrl I.1.) la commission perdue sur les ventes réalisées directement par elle, à savoir le montant de 20.503,83 euros sur les ventes D.) et E.) sous réserve des ventes non encore connues ou ultérieures si les parties adverses continuaient à violer l'exclusivité contractuellement garantie à l'agence immobilière I.1.). Les appelants demandent à la Cour de confirmer le jugement entrepris pour le surplus.

Ils concluent encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros pour la première instance et de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

Les appelants font valoir que les époux B.)-C.), qui disposaient chacun de 50% dans la société civile immobilière I.2.) dont l'objet social consistait dans l'acquisition, la cession et la location de biens immobiliers et qui avaient chacun la qualité de gérant avec pouvoir de signature individuelle, n'ont pas agi à titre personnel, mais en tant que promoteurs professionnels. Même si la société se serait substituée aux époux B.)-C.) pour la signature de l'acte notarié, ce dernier serait le prolongement indissociable du compromis avec lequel il formerait un ensemble contractuel qui refléterait l'accord trouvé entre parties de conférer le mandat exclusif de vente à l'agence Immobilière I.1.) pour les différents lots du projet immobilier « résidence R.1.) » à construire sur le terrain acheté. Ce mandat aurait été une des conditions essentielles de la vente du terrain. Ainsi, le terrain vendu par A.) aurait été destiné à la construction du projet immobilier en copropriété à usage d'habitation résidentielle mené par les époux B.)-C.) par le biais de leur société I.2.) et comme A.) serait le fondateur, associé unique et gérant administratif de la société I.1.), il aurait soumis la vente de son terrain à la condition que l'agence reçoive l'exclusivité de la vente de l'ensemble du projet à réaliser.

Les intimés relèvent appel incident et concluent par réformation du jugement entrepris à l'irrecevabilité de la demande de A.) et de la sàrl I.1.) pour libellé obscur.

A titre subsidiaire, ils demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris et concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et de 1.000 euros pour l'instance d'appel.

Ils contestent que le compromis et l'acte notarié constituent un ensemble contractuel en donnant à considérer que le compromis a été conclu entre A.) et les époux B.)C.) tandis que l'acte notarié a été signé par A.) et la société civile immobilière I.2.). La stipulation insérée dans le compromis et qui prévoyait un mandat exclusif de vente en faveur de la sàrl I.1.) n'aurait pas été repris dans l'acte notarié et ne pourrait donc lier la société I.2.), ni lui imposer une obligation quelconque vis-à-vis de la société I.1.). Le compromis serait d'ailleurs devenu caduc après un mois c'est-à-dire à partir du 18 avril 2006. En outre, A.) aurait signé le compromis de vente du terrain alors qu'il n'en était pas propriétaire. La société I.2.) aurait donc été en droit de contracter directement la vente de certains lots du projet immobilier au profit de D.) et de E.).

Les intimés contestent en outre toute participation active de la sàrl I.1.) à la planification du projet immobilier envisagé sur le terrain cédé et toute assistance dans l'obtention des autorisations nécessaires dans l'élaboration des plans d'architecte et du cahier des charges tout comme la recherche et le fait d'avoir trouvé des acquéreurs pour les différents lots du projet. Finalement, ils font valoir qu'en l'absence d'un mandat spécial conforme à l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 01 1972 fixant le barème des

commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, les montants sollicités par la sàrl I.1.) ne pourraient lui être accordés.

En faisant valoir que les intimés n'auraient pu se méprendre sur l'objet de leur demande, les appelants concluent à sa recevabilité.

A.) aurait été propriétaire sur compromis du terrain depuis le 18 janvier 2006 même si l'acte notarié a seulement été passé le 30 mai 2006.

Pour autant que le compromis du 18 mars 2006 n'aurait pas la valeur d'un acte juridique, il constituerait néanmoins la preuve écrite, sinon du moins un commencement de preuve par écrit du mandat exclusif confié à l'agence I.1.).

La sàrl I.1.) formule pour autant que de besoin une offre de preuve testimoniale tendant à établir sa participation à la planification du projet immobilier envisagé sur le terrain cédé par A.) ainsi que le fait d'avoir trouvé des acquéreurs pour l'un des appartements à construire.

Dans leurs dernières conclusions les intimés ajoutent que le compromis de vente du 18 janvier 2006 invoqué par les appelants contiendrait une clause suspensive de sorte qu'il n'était pas effectif au jour de sa signature et qu'il ne serait pas établi que A.) fut propriétaire des immeubles concernés du fait de la réalisation de la condition suspensive au jour de la signature du compromis de vente, c'est-à-dire en date du 18 mars 2006.

Quant à l'appel incident :

L'intimée demande par réformation du jugement entrepris à la Cour de déclarer la demande introductive de première instance nulle pour libellé obscur, A.) et la sàrl I.1.) demandant à titre principal la résolution de l'accord trouvé entre parties et en particulier de la vente du terrain de sorte qu'il ne serait pas clair qui serait le demandeur et qui serait l'assigné. La rédaction de la demande subsidiaire serait tout aussi confuse.

L'article 154 du NCPC, prévoit que toute assignation doit, à peine de nullité, contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens.

Aux termes de l'article 264 NCPC la nullité pour être prononcée doit cependant avoir porté atteinte aux intérêts de la partie intimée.

En l'espèce, comme l'ont retenu à juste titre les juges de première instance, l'exploit introductif d'instance reprend les faits à la base de la demande et un débat contradictoire utile sur les moyens et prétentions des demandeurs s'est institué entre parties dès les premiers échanges de conclusions, amenant les actuels intimés non seulement à contester le bien-fondé de la demande, mais également

à soulever un défaut d'intérêt pour agir dans le chef de la sàrl I.1.) ainsi qu'une irrecevabilité de la demande dirigée à l'encontre de la société civile immobilière I.2.) en faisant état du défaut d'existence d'un contrat entre cette dernière et la sàrl I.1.).

En l'absence de preuve de l'existence d'un grief dans leur chef, c'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont rejeté le moyen du libellé obscur soulevé par les intimés.

Quant au fond :

Il résulte des éléments du dossier que si l'acte notarié du 30 mai 2006 a été signé entre A.) et la société civile immobilière I.2.), le compromis du 18 mars 2006 a été signé entre A.) et les époux B.)C.) malgré le fait que la société civile immobilière, personne juridique différente de ses associés, existait déjà en date du 18 mars 2006.

Tout comme les juges de première instance la Cour constate que le compromis avait une durée de validité limitée, les parties ayant spécialement pris soin d'y insérer la clause suivante : « Durée de validité du compromis 1 mois à compter de ce jour ».

Le compromis étant devenu caduc à l'arrivée du terme stipulé, à savoir le 18 avril 2006, l'acte de vente notarié signé plus de deux mois après le compromis ne saurait partant être considéré comme son prolongement.

Abstraction faite de la question de savoir si A.) avait la qualité de vendre l'immeuble et les terrains au moment de la signature du compromis, les appelants ne sauraient donc pas reprocher aux époux B.)C.) une violation des stipulations contractuelles.

En l'absence de clause de vente exclusive contenue dans l'acte notarié conclu avec un autre acquéreur, respectivement reprise dans un acte séparé conclu avec la société civile immobilière I.2.), les appelants sont encore malvenus de conclure à l'existence d'un mandat exclusif de vente en faveur de la sàrl I.1.) non respecté par la société civile immobilière I.2.).

Ne produisant plus d'effet à partir du 16 avril 2006, le compromis ne saurait pas non plus valoir preuve par écrit d'un mandat de vente exclusif des différents lots de l'immeuble à construire sur le terrain vendu le 30 mai 2006. En l'absence de rendre vraisemblable le fait allégué, l'argumentation subsidiaire des parties appelantes tendant à dire que le compromis, dont la durée de validité a été fixé d'un commun accord entre les parties à un mois à partir de son établissement, serait à considérer comme un commencement de preuve par écrit pouvant être complétée par d'autres éléments, est également à rejeter.

L'offre de preuve formulée par les parties appelantes est dès lors à rejeter pour défaut de pertinence.

C’est partant à bon droit que le tribunal de première instance a rejeté tant la demande en résolution de l’acte notarié du 30 mai 2006 que la demande en paiement de commissions d’agence.

Par adoption de leurs motifs, les juges de première instance sont encore à confirmer en ce qu’ils ont rejeté tant la demande des parties appelantes que des parties intimées en paiement d’une indemnité de procédure pour la première instance.

Tant l’appel principal que l’appel incident sont par conséquent à déclarer non fondés.

A.) et la sàrl I.1.) qui succombent dans leur appel, sont à condamner aux frais et dépens de l’instance d’appel et leur demande en allocation d’une indemnité de procédure pour l’instance d’appel est dès lors à rejeter.

Faute par les parties intimées de prouver l’iniquité requise leur demande basée sur l’article 240 du ncpc est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit tant l’appel principal que l’appel incident en la forme,

les dits non fondés,

partant confirme le jugement du 17 novembre 2010,

rejette tant la demande de A.) et de la sàrl I.1.) que la demande de la sàrl I.2.), de B.) et de C.) en allocation d’une indemnité de procédure pour l’instance d’appel,

condamne A.) et la sàrl I.1.) aux frais et dépens de l’instance d’appel

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Marc KERSCHEN, premier conseiller, président, en présence d’Antoinette PASCUCCI, greffier.