19/06/2007

(A)

TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT

DE ET A
DIEKIRCH

Jugement civil No.84/2007
Nos. du rôle: 12399, 12547

Audience publique du mardi, dix-neuf juin deux mille sept.

Composition:

Monsieur Paul KONSBRUCK	Président, Conseiller Honoraire,
Madame Michèle KRIER,	Premier Juge,
Madame Monique SCHMITZ,	Juge,
Madame Martine LAROSCH,	Greffier.

I. E n t r e :

1) G.) , exerçant son commerce sous la dénomination SOC1.)
, demeurant à L- (...) , inscrite au RC de Diekirch sous le numéro (...) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 14 avril 2005;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

H.) , ouvrier, demeurant à L- (...) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA ;

comparant par **Maître Edith REIFF**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

II. E n t r e :

La société à responsabilité limitée SOC2.) , établie et ayant son siège social à L- (...) , représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 2 juin 2005 ;

comparant par **Maître Daniel BAULISCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

H.) , ouvrier, demeurant à L- (...) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit RUKAVINA ;

comparant par **Maître Edith REIFF**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 9 janvier 2007 ;

Par exploit de l'huissier Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 14 avril 2005, G.) a fait donner assignation à H.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, aux fins de s'entendre condamner à payer à la requérante le montant de 11.975.- euros à titre de commission redue en vertu d'un mandat confié à la requérante en vue de la vente d'un immeuble sis à LIEU1.), appartenant à H.) , ce dernier ayant rompu unilatéralement le compromis de vente signé par l'intermédiaire de la requérante entre H.) d'une part et la société SOC2.) SARL. d'autre part, ainsi que le montant de 5.000.- euros à titre de dommages-intérêts, ces montants avec les intérêts tels que de droit.

G.) réclame en outre une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit d'huissier Gilbert RUKAVINA de Diekirch du 2 juin 2005, la société SOC2.) SARL a fait donner assignation à H.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour voir constater que l'assigné, suite à la signature du compromis de vente intervenu entre parties le 27 septembre 2002, a refusé de passer acte devant notaire et pour s'entendre condamner à payer à la requérante le montant de 34.710.- euros, en application d'une clause pénale insérée au compromis de vente, ainsi que le montant de 5.000.- euros à titre de dommages-intérêts, ces montants avec les intérêts tels que de droit.

SOC2.) SARL. demande également le paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Les demandes sont régulières en la forme, partant recevables.

Par décision du 22 juin 2006 le magistrat chargé de la mise en état a ordonné la jonction des deux affaires inscrites au rôle sous les numéros 12399 et 12547, en raison du lien de connexité étroit existant entre les deux affaires.

Faits :

Suivant convention, dénommée contrat d'option, du 17 juin 2002, H.) a chargé SOC1.) à titre exclusif de la vente d'une maison d'habitation avec terrain sise à ADR1.) , d'une contenance de 17 ares et 8 centiares, inscrite au cadastre de la Commune d' LIEU2.) , section(...)sous les numéros NO1.) , NO2.) , NO3.) , NO4.) , NO5.) et NO6.) .

En date du 27 septembre 2002 la société SOC2.) SARL. a signé un compromis de vente avec H.) en vue de l'acquisition de l'immeuble en question au prix de 347.100.- euros. Ce compromis de vente est intervenu par l'intermédiaire de l'agent immobilier G.) .

Le compromis de vente a été conclu sous plusieurs conditions suspensives, à savoir:
- l'obtention par SOC2.) SARL. d'un prêt d'un organisme de crédit,
- l'approbation d'un plan d'aménagement particulier,
- l'obtention des autorisations communales.

La signature de l'acte notarié par devant le notaire Marc CRAVATTE a été prévue dans les meilleurs délais après l'obtention de la part des administrations de l'autorisation d'un plan d'aménagement particulier, avec comme « date butoir » le 30 avril 2003, ce délai étant cependant stipulé tacitement reconductible de mois en mois.

Le compromis de vente a été enregistré en date du 23 janvier 2004 auprès de l'Administration de l'Enregistrement.

Le PAP présenté par SOC2.) SARL. a été définitivement approuvé par les autorités communales le 11 décembre 2003.

H.) a fait exposer que malgré l'approbation du PAP SOC2.) ne se serait plus manifestée en vue de la signature de l'acte notarié.

En date du 14 juin 2004 H.) a mis la société SOC2.) en demeure de signer l'acte notarié au plus tard le 25 juin 2004.

Fait est que dans la suite le notaire Alex WEBER, de résidence à Bascharage, a été chargé de préparer l'acte de vente et un premier rendez-vous a été fixé en l'étude du notaire pour le 28 octobre 2004. Le rendez-vous a été remis à deux reprises,

apparemment à la demande de SOC2.) , mais le 14 décembre 2004 les parties se sont présentées en l'étude du notaire Maître Alex WEBER. Lors de cette réunion H.) , accompagné de son mandataire, Maître Georges KRIEGER, a déclaré qu'il n'aurait pas l'intention de signer l'acte de vente. Comme motif de son refus il a indiqué que les modalités de paiement du prix de vente, telles qu'elles étaient prévues dans le projet d'acte notarié, seraient contradictoires à ce qui avait été convenu entre parties dans le compromis de vente. Malgré les propositions d'arrangement faites par le représentant de SOC2.) H.) a maintenu son refus.

Il faut cependant relever que H.) a soigneusement passé sous silence la raison effective de son attitude de refus, c'est-à-dire le fait qu'il avait vendu le 1er décembre 2004 l'immeuble en question à une tierce personne, à savoir la société « SOC3.) ».

Suite à l'inexécution du compromis de vente par le vendeur H.) la partie G.) lui réclame le paiement du montant prévu par la convention de mandat de vente exclusif intervenue entre parties le 17 juin 2002, c'est-à-dire 3% du prix de vente réalisé, majoré de la TVA, ainsi que des dommages-intérêts évalués à 5.000.- euros.

La société SOC2.) réclame une indemnité de 10% du prix de vente convenu entre parties, sur base d'une clause pénale insérée dans le compromis de vente, ainsi qu'un montant de 5.000.- euros à titre de dommages-intérêts supplémentaires.

Pour des raisons de logique juridique il y a lieu d'examiner en premier lieu la demande de SOC2.) , le sort de cette demande étant susceptible d'avoir une incidence sur la demande de l'agent immobilier G.) .

En droit :

1) **Quant à la demande de SOC2.) SARL. :**

Faisant valoir que la vente intervenue le 27 septembre 2002 entre SOC2.) et H.) était devenue parfaite à la suite de la réalisation des conditions suspensives stipulées dans le compromis de vente, à savoir l'obtention des autorisations administratives indispensables à la réalisation du projet immobilier conçu par SOC2.) SARL., ainsi que l'obtention d'un crédit bancaire, la partie SOC2.) SARL. affirme que H.) a rompu abusivement ledit contrat de vente en refusant de passer acte devant le notaire Alex WEBER le 14 décembre 2004 et sollicite dès lors l'application de la clause pénale insérée dans le compromis de vente stipulant que : « En cas de résiliation par l'une des parties si les conditions favorables avaient été réunies, une peine conventionnelle de 3% du prix de vente réalisé plus TVA comme commission aux intermédiaires et 10% à la partie lésée sera à verser. »

En outre, SOC2.) SARL. demande l'attribution de dommages-intérêts évalués à un montant forfaitaire de 5.000.- euros.

H.) s'oppose à la demande de SOC2.) SARL. en concluant à la caducité du compromis de vente suite à la dénonciation du terme suspensif par ses soins en date du 30 novembre 2004. Cette dénonciation unilatérale serait justifiée par le fait qu'après approbation définitive du PAP en date du 11 décembre 2003. SOC2.) SARL. n'ayant pas réagi aux invitations lui adressées par le vendeur en vue de procéder à la passation de l'acte, probablement, selon H.) , en raison de problèmes de financement, SOC2.) SARL. aurait annulé trois rendez-vous successifs fixés en l'étude du notaire pour passer à la signature de l'acte.

Le compris de vente conclu en date du 27 septembre 2002, enregistré le 24 janvier 2004, ne prévoit aucun délai pour l'accomplissement de la condition suspensive de l'obtention d'un crédit. Il y est en effet prévu uniquement une « date butoir » pour l'approbation de la part des autorités administratives d'un plan d'aménagement particulier, date pourtant reconductible tacitement de mois en mois. Un délai fixe n'est pas non plus prévu pour la signature de l'acte notarié, qui doit intervenir *« (...) dans les meilleurs délais après obtention des administrations de l'autorisation d'un plan d'aménagement particulier (...) ».*

Il n'est pas contesté que les autorisations administratives visées par le compromis de vente ont été obtenues le 11 décembre 2003.

Le 30 novembre 2004, H.) a dénoncé « la clause suspensive de passer acte du compromis de vente signé en date du 27 septembre 2002, » au motif que SOC2.) SARL. aurait refusé de se présenter pardevant notaire, sans aucune motivation.

Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera, sans qu'il n'y ait de temps fixé, cette condition, qui ne confère pas à l'obligation un caractère perpétuel, peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas *(Cass. fr., 4 juin 1991, B.C., 1991, I, no. 180 ; Cass. fr., 19 décembre 2001, D. 2002, p. 1586 ; Cour, 1er mars 2000, Pas. 31, p. 367)*

L'écoulement d'un délai assez long avant la réalisation de la condition suspensive n'est pas assimilé à une défaillance de celle-ci. *(Cour 16 octobre 2002, no.26.055 du rôle)*

Il a été jugé que le seul écoulement d'un laps de temps de 4 ans (à partir de la signature de vente) ne permet pas d'admettre que le compromis était devenu caduc. *(Cour d'appel, 23 mars 2006, no. 29.742 du rôle, Bulletin d'Information sur la Jurisprudence no. 5/2006)*

A fortiori, le seul écoulement à partir de la signature du compromis de vente de deux ans et deux mois ou d'un an et d'un mois à partir de la réalisation de l'une des conditions, comme en l'espèce, ne saurait permettre à conclure à la caducité dudit compromis.

Si le compromis de vente du 27 septembre 2002 prévoyait comme « date butoir » le 30 avril 2003 pour la signature de l'acte notarié, à condition toutefois que les

autorisations administratives (PAP) aient été accordées, cette clause ne constitue pas une condition suspensive, étant donné qu'il ne résulte d'aucun élément de la cause que les parties aient entendu subordonner la validité de la vente à sa régularisation par acte authentique. *(Cass. fr. 14 janvier 1987, D. 1988, p. 80 ; Cass. fr. 20 décembre 1994, JCP 1995, 22491)*

En l'espèce le délai fut stipulé « tacitement reconductible » ce qui démontre que le délai indiqué dans le compromis n'avait qu'une valeur indicative et n'était pas considéré par les parties comme une condition déterminante.

Il est à relever qu'aucun délai n'avait été prévu pour l'obtention d'un crédit par l'acquéreur.

Il ressort encore des pièces versées au dossier que pendant les premiers mois de l'année 2004 H.) a insisté à ce que l'acte notarié soit enfin signé. Un premier rendez-vous a été fixé en l'étude du notaire pour le 28 octobre 2004.

Il apparaît certes des pièces que SOC2.) SARL. a tardé, après la mise en demeure de procéder à la passation de l'acte notarié lui notifiée le 14 juin 2004 par H.) , à réagir, et il est également établi que deux rendez-vous en l'étude de Maître WEBER ont été reportés à la demande de SOC2.) SARL., sans que les raisons de ces remises ne ressortent clairement des pièces.

Néanmoins, il ne résulte pas des pièces que H.) n'ait pas été d'accord avec les reports de date en question.

Par ailleurs SOC2.) SARL. conteste l'affirmation de H.) mettant en doute son assise financière pour procéder à la transaction ; il ressort en effet du certificat da carence du notaire WEBER établi en date du 14 décembre 2004, que SOC2.) SARL. fut en mesure de payer l'intégralité du prix le jour même, si H.) leur remettait les clés de l'immeuble.

Il ne saurait être déduit de quelques reports de la date de passation d'acte par SOC2.) SARL. que la condition d'obtention d'un prêt ne fût pas remplie.

Le comportement de SOC2.) SARL. n'est donc pas à caractériser de mauvaise foi ni de fautif.

Etant donné que le compromis de vente intervenu entre parties ne prévoit pas de faculté de dédit, il n'appartenait pas à H.) de dénoncer unilatéralement une convention dont les conditions suspensives prévues au contrat s'étaient réalisées.

Si H.) était d'avis que l'acquéreur ne remplissait pas ses obligations contractuelles, c'est-à-dire procéder à la passation de l'acte notarié afin de pouvoir encaisser le prix de vente convenu entre parties, il aurait dû procéder par une action judiciaire en assignant la partie adverse, soit en passation d'acte notarié, soit en résolution du contrat de vente du 27 septembre 2002.

C'est donc à tort que H.) a dénoncé le terme suspensif du compromis ; cette dénonciation est partant privée de tout effet, alors que la vente devenue parfaite par la réalisation des conditions suspensives n'aurait pu être résolue que par un accord commun des parties.

Il faut partant constater que le refus de H.) de passer à la signature de l'acte notarié le 14 décembre 2004 ainsi que le fait d'avoir vendu antérieurement l'immeuble en question à une tierce personne en violation du compromis de vente enregistré, constituent une violation de son obligation d'exécution de bonne foi, prévue par l'article 1134 du code civil.

H.) soutient que la justification de son refus de signer l'acte réside dans le fait que la société SOC2.) SARL. aurait modifié unilatéralement les modalités de paiement du prix de la vente, l'acte prévoyant un paiement différé tandis que le compromis imposait le paiement intégral lors de la signature de l'acte. Cet argument ne saurait être retenu, alors que le motif indiqué par le défendeur n'a constitué qu'un prétexte, la raison réelle de son refus est évidente, il n'était plus propriétaire de l'immeuble en question.

Il faut d'ailleurs relever que dans sa lettre du 14 juin 2004 adressée à SOC2.) SARL., le défendeur avait proposé les modalités de paiement (paiement d'un acompte de 100.000.- euros lors de la signature de l'acte notarié et paiement du solde le jour de la remise des clefs) reprises par le projet d'acte de vente établi par Maître Alex WEBER.

Lors de la réunion du 14 décembre 2004 SOC2.) SARL. avait d'ailleurs offert de payer l'intégralité du prix de vente, si le vendeur lui remettait immédiatement les clefs.

L'argument invoqué par H.) n'était donc qu'un prétexte et ne saurait être pris en considération pour justifier son refus de signer l'acte notarié.

Il ressort des développements qui précèdent que l'inexécution du contrat de vente intervenu entre parties est imputable au seul défendeur H.) .

Cette inexécution fautive rend applicable la clause pénale insérée dans le compromis de vente.

Le débiteur d'une obligation contractuelle peut échapper à l'application de la clause pénale en rapportant la preuve qu'il n'a pas commis de faute ou que l'inexécution de la convention est due à une cause étrangère *(G. Ravarani ; « La responsabilité civile des personnes privées et publiques », 2e édition, Pasicrisie, no. 641).*

H.) manque de rapporter une telle preuve.

SOC2.) SARL. n'a pas besoin d'établir de façon concrète le préjudice qui lui a été causé par l'inexécution du contrat de vente imputable au seul vendeur.

En effet, la clause pénale constitue « une évaluation forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément comme but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur l'importance et la réalité du préjudice. Selon une autre formule, la clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts redus indépendamment de la question de consistance, voire d'existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties. Elle a pour effet de dispenser le créancier, en cas d'inexécution, d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage. Certains arrêts sont allés jusqu'à affirmer que les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer, même à défaut de préjudice, l'exécution de leurs conventions. » *(G. Ravarani, op. cit., no. 640).*

La demande de SOC2.) SARL. en paiement du montant fixé forfaitairement par la clause pénale est fondée en conséquence.

Aux termes de l'article 1152 alinéa 2 du code civil, le juge peut modérer ou augmenter la peine convenue par les parties, si elle est manifestement dérisoire ou excessive.

Or, il est admis généralement que le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de la peine constitue l'exception.

Il n'y a pas lieu de considérer qu'une indemnité équivalant à 10% du prix de vente soit excessive, de sorte que la demande de SOC2.) SARL. pour un montant de 34.710.- euros est fondée.

Quant à la demande de SOC2.) SARL en obtention de dommages- intérêts supplémentaires.

L'article 1152 du code civil dispose que « lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué une somme plus forte ni moindre. »

Suivant une jurisprudence constante « la clause pénale, convenue entre les parties, a pour effet de disposer le créancier, en cas d'inexécution ou de retard dans l'exécution d'une obligation, d'établir qu'il a subi de ce chef un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage. La somme, prévue à la clause pénale, remplace donc les dommages-intérêts qui auraient été éventuellement alloués par le juge. » *(Cour 29 novembre 1971, Pas. 22, 87)*

« La clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. » *(Cour 2 octobre 1996, no. 30,145)*

La demande de SOC2.) SARL d'obtenir des dommages-intérêts forfaitaires supplémentaires d'un montant de 5.000.- euros, doit partant être rejetée.

Quant à la demande subsidiaire basée sur la responsabilité délictuelle :

Etant donné que la responsabilité de H.) vis-à-vis de SOC2.) SARL. est qualifiée de contractuelle, la demande en obtention de dommages-intérêts sur base des règles des article 1382 et suivants du code civil doit être rejetée en vertu du principe du non cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle.

Quant à la demande en obtention d'une indemnité de procédure :

La demande de SOC2.) SARL. tendant à se voir allouer une indemnité de procédure n'est pas justifiée par l'équité.

2) Quant à la demande de G.) :

Quant à la recevabilité de la demande :

H.) soulève l'irrecevabilité de la demande de G.) en soutenant qu'il a signé un contrat avec une entité dénommée SOC1.) , dépourvue de personnalité juridique, et que les négociations ont eu lieu avec un certain D.) sont il ignore les liens avec G.) . H.) soutient que G.) ne peut faire valoir aucun droit à son égard et que sa demande est irrecevable.

En l'espèce, le contrat d'option du 17 juin 2002 a été signé par H.) et par D.) . H.) admet lui-même avoir eu à faire uniquement avec « un certain D.) ».

S'il est certes vrai qu'une entreprise individuelle est une réalité économique et sociale qui n'a ni de personnalité juridique ni de patrimoine propre, il est tout aussi constant que seul son exploitant à la personnalité juridique. *(voir J.R Roger Nlend, « Le droit luxembourgeois des scoiétés », éditions Ecoconsult S.C.P. 1998, no.84)*

L'agence immobilière SOC1.) a été immatriculée en bonne et due forme au Registre de Commerce et des Sociétés à Luxembourg. L'extrait du RCS renseigne que G.) exerce son activité commerciale sous « l'enseigne commerciale SOC1.) » Selon le même extrait, D.) , mari de G.) , est fondé de pouvoir général de l'agence disposant du pouvoir de signature pour tout acte administratif, commercial et financier dans le cadre de l'activité de SOC1.) .

Il ne saurait dès lors y avoir aucun doute que D.) , en tant que mandataire de la partie demanderesse, en apposant sa signature sous le contrat d'option, a valablement engagé G.) exploitant l'agence immobilière à titre individuel.
La demande de cette dernière est donc parfaitement recevable.

Quant au fond :

SOC1.) réclame la somme de 11.975.- euros à titre d'indemnisation du préjudice subi pour non-respect des dispositions du mandat lui confié. En vertu de ce contrat, l'Immobilière SOC1.) , c'est-à-dire G.) , avait reçu le mandat exclusif, pour une période de trois mois, de trouver un acquéreur pour la maison de H.) . Un compromis de vente fut conclu avec la société SOC2.) SARL. et H.) par l'intermédiaire de l'agence SOC1.) dans le délai fixé par la convention de mandat.

Selon G.) , H.) aurait violé ses obligations contractuelles découlant du mandat à l'égard de SOC1.) en refusant de passer à la signature de l'acte avec SOC2.) SARL. et en vendant son immeuble à une tierce personne tout en étant toujours lié à la société SOC2.) SARL..

En vertu du contrat d'option irrévocable « La commission de l'agence sera de 3% du prix de vente réalisé plus TVA payable à la signature de l'acte notarié. (...) »

Cette commission est également due si la vente devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par le bureau immobilier SOC1.) pendant la période du mandat. »

En l'espèce l'agent immobilier a suffi à ses obligations découlant du mandat en présentant un acheteur potentiel endéans le délai prévu. Si l'acte notarié n'a pas été signé avec cet acquéreur, mais avec une tierce personne contactée ni directement ni indirectement par l'agence, ce fait ne saurait priver l'agent immobilier du bénéfice de sa commission.

Conformément à l'article 3 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, la commission n'est due que lors de la réalisation de la condition suspensive.

L'agent immobilier a droit dans ce cas à l'entière rétribution prévue au mandat, lorsqu'il a totalement rempli sa mission et que l'absence de réalisation finale ne lui est pas imputable. *(Juris News : Regard sur le droit de la Construction & Immobilier, Vol 1- No 01/2007, p.2 ; CA. 22 mars 1995, no. 16123)*

En l'espèce il faut admettre, d'après les éléments du dossier soumis au tribunal que le financement de l'opération immobilière était assuré du côté de SOC2.) SARL. sinon la dite société ne se serait pas présentée en l'étude du notaire pour signer l'acte de vente.

Il est vrai que l'obtention d'un crédit bancaire n'est confirmée par aucune pièce du dossier. Même à supposer que l'acquéreur n'ait pas obtenu de crédit bancaire, toujours est-il que condition afférente a été stipulée dans l'intérêt exclusif du seul acquéreur et que celui-ci a pu valablement renoncer à la caducité de l'acte, même s'il y ait eu défaillance de la condition suspensive.

La volonté exprimée par SOC2.) SARL. de vouloir finaliser le compromis de vente intervenu entre parties par la signature de l'acte notarié, entraîne implicitement sa renonciation au bénéfice de la condition suspensive, dans l'hypothèse où cette condition ne se fût pas encore réalisée.

Comme l'accomplissement de la condition a un effet rétroactif, le contrat de vente intervenu entre parties s'est valablement formé à la date de l'échange des volontés, c'est-à-dire le 27 septembre 2002.

G.) a partant droit au paiement de la commission fixée à 3% du prix de vente réalisé par la convention de mandat intervenue entre parties le 17 juin 2002.

Il y a partant lieu de condamner H.) à payer à G.) le montant de 10.413 + 1562 (TVA)= 11.975.- euros.

Quant à la demande de G.) en obtention de dommages-intérêts supplémentaires :

Le même raisonnement que celui développé concernant la demande de SOC2.) SARL. en obtention de dommages-intérêts s'appliquant à la demande de G.) , cette demande est partant à rejeter.

Quant à la demande en obtention d'une indemnité de procédure :

La demande de G.) à se voir allouer une indemnité de procédure n'est pas fondée, alors qu'en l'espèce il n'est pas inéquitable que la partie demanderesse supporte l'intégralité des frais exposés par elle qui ne sont pas compris dans les dépens.

Quant à la demande de H.) en obtention d'une indemnité de procédure :

Eu égard à l'issue du litige la demande de H.) en tant que partie succombante, n'est pas fondée et doit être rejetée.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

reçoit les demandes de la société SOC2.) SARL et de G.) en la forme ;

déclare partiellement fondée la demande en dommages-intérêts de la société SOC2.) SARL ;

condamne H.) à payer à la société SOC2.) SARL. le montant de 34.710.- euros avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

pour le surplus **déboute** SOC2.) SARL. de sa demande ;

déboute la société SOC2.) SARL. de sa demande sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déclare partiellement fondée la demande de G.) ;

condamne H.) à payer à G.) le montant de 11.975.- euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

pour le surplus **déclare** la demande non fondée ;

déboute G.) de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

déboute H.) de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne H.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Daniel BAULISCH qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

Ainsi lu en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Paul KONSBRUCK, Président du Tribunal d'Arrondissement, Conseiller Honoraire à la Cour d'Appel, assisté du greffier Martine LAROSCH.

Le Greffier
- Martine LAROSCH -

Le Président du Tribunal
-Paul KONSBRUCK-