***Jugt no* 695/2007**

ex.p.2x

AUDIENCE PUBLIQUE DU 27 FEVRIER 2007

Le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, chambre correctionnelle, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause du Ministère Public contre

1) PREVENU 1.),
né le (…) à (…),
demeurant à L-(…), (…) ;

2) PREVENU 2.),
né le (…) à (…),
demeurant à L-(…), (…) ;

- p r é v e n u s –

en présence de :

P.C.1.),
demeurant à L-(…), (…) ;

comparant par Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie civile constituée contre les prévenus **PREVENU 1.)** et **PREVENU 2.)**, préqualifiés.

F A I T S :

Par citation du ***5 janvier 2007*** le Procureur d'Etat près le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg a requis les prévenus de comparaître à l'audience publique du ***31 janvier 2007*** devant le Tribunal correctionnel de ce siège pour y entendre statuer sur les préventions suivantes:

escroquerie ; infraction aux articles 1er, 6 et 9 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers.

A cette audience, la vice-présidente constata l'identité des prévenus **PREVENU 1.)** et **PREVENU 2.)** et leur donna connaissance des actes qui ont saisi le Tribunal.

Les témoins **TEMOIN 1.)** , **TEMOIN 2.)**, **P.C.1.)** et **TEMOIN 3.)** furent entendus, chacun séparément, en leurs déclarations orales après avoir prêté le serment prévu à l'article 155 du code d'instruction criminelle.

Maître Charlyne KULL, avocat, en remplacement de Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se constitua partie civile au nom et pour compte d'**P.C.1.)**, demanderesse au civil, contre les prévenus **PREVENU 1.)** et **PREVENU 2.)**, préqualifiés, défendeurs au civil; elle donna lecture des conclusions écrites qu'elle déposa ensuite sur le bureau du tribunal et qui furent signées par la vice-présidente et par la greffière.

Le prévenu **PREVENU 1.)** fut entendu en ses explications et moyens de défense, lesquels furent plus amplement développés par Maître Aurélia FELTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le prévenu **PREVENU 2.)** fut entendu en ses explications et moyens de défense, lesquels furent plus amplement développés par Maître Céline CORBIAUX, avocat, en remplacement de Maître Joé LEMMER, avocat à la Cour, demeurant tous les deux à Luxembourg.

La représentante du Ministère Public, Simone FLAMMANG, premier substitut du procureur d'Etat, résuma l'affaire et fut entendue en son réquisitoire.

Le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, date à laquelle le prononcé avait été fixé,

l e j u g e m e n t q u i s u i t:

Vu l'ordonnance de renvoi rendue par la Chambre du conseil du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 6 juillet 2006 renvoyant les prévenus **PREVENU 1.)** et **PREVENU 2.)** devant une chambre correctionnelle de ce tribunal.

Vu la citation à prévenus du 5 janvier 2007.

Vu la plainte de Maître Alex KRIEPS du 20 mai 2003 au nom d'**P.C.1.)**.

Vu les rapports numéros 275/04 du 18 mars 2004 et 342/04 du 14 juin 2004 de la Police Grand-Ducale, S.R.E.C. de Capellen.

Au pénal :

Le Ministère Public reproche à **PREVENU 1.)** et à **PREVENU 2.)** d'avoir commis une escroquerie, en l'espèce, de s'être fait remettre la somme de 19.230 euros par **P.C.1.)**, dans le but de s'approprier cette somme d'argent, partant une chose appartenant à autrui, en faisant croire à cette dernière que le paiement de ladite somme était destiné à couvrir les frais de l'agence immobilière(…) dans le cadre de la vente de la maison des consorts X.), dont le prix réel s'élevait à 7.500.000 francs

luxembourgeois et non pas à 6.500.000 francs luxembourgeois, comme annoncé, et que sans ce paiement en liquide la vente ne pourrait pas être conclue.

Le Ministère Public leur reproche encore d'avoir demandé une commission supérieure à 3% du prix de vente réalisé lors de la vente d'une maison unifamiliale sise à H., (…), dont le prix de vente s'est élevé à 166.690 euros, à savoir une commission de 19.230 euros en liquide, payée par l'acheteur **P.C.1.)**, et d'avoir parallèlement facturé une commission de 5.750 euros (T.V.A. comprise) aux vendeurs, les consorts X.), après avoir artificiellement réhaussé le prix de vente initial en y rajoutant le montant de la commission payable par les vendeurs.

En fait

Les faits tels qu'ils résultent de l'ensemble du dossier répressif ensemble l'instruction menée à l'audience se résument comme suit :

Au début de l'année 2002, A.) et ses enfants T1.) et B.) ainsi que leurs époux respectifs, ci-après les consorts X.), contactent l'agence immobilière (…) alors qu'ils sont à la recherche d'un appartement pour A.). **PREVENU 2.)** de l'agence immobilière (…) leur a alors proposé de procéder à un échange de leur maison sise à E., (…) contre un appartement à construire.

Le prix tant de l'appartement que de la maison a été fixé à 6.500.000 francs luxembourgeois.

A un moment donné et alors que l'avancement des travaux de la résidence dans lequel devait se trouver l'appartement des consorts X.) était retardé, **PREVENU 2.)** a décidé de vendre la maison des consorts X.).

Il résulte de l'instruction menée en cause qu'une des constantes quant à la maison des consorts X.) était le prix de 6.500.000 francs luxembourgeois (161.131 euros) qui devrait leur permettre de payer le prix de l'appartement.

Le 11 juin 2002, un compromis de vente entre **P.C.1.)** et **PREVENU 1.)**, un responsable de l'agence immobilière (…)., est signé. Le prix de la maison est fixé à 166.690 euros, dont 141.900 euros sont à payer à la signature de l'acte notarié et le solde, soit 24.790 euros lors de l'entrée en jouissance.

Le 13 décembre 2002, l'acte notarié de vente est passé.

Le 20 mai 2003, le mandataire d'**P.C.1.)** porte plainte contre les responsables de la société (…). pour avoir touché une commission indue de 1.000.000 francs luxembourgeois (24.789,35 euros) lors de l'acquisition par **P.C.1.)** de la maison des consorts X.).

Tant devant les agents verbalisants qu'à l'audience publique **P.C.1.)** soutient qu'elle a remis lors de la signature du compromis de vente le 11 juin 2002 un montant de 19.230 euros. Elle soutient que ce montant lui a été réclamé par l'agence immobilière pour couvrir certains frais comme des frais d'architecte. Malgré sa demande elle n'a pas reçu de quittance.

Afin de corroborer sa version des faits **P.C.1.)** a versé un écrit dressé par **PREVENU 2.)**. Cet écrit renseigne les mentions suivantes :

6500.000 +

224 250
6.724.250 OFFIC.
7500.000 –
6724 250
„ 775.750“

19230€
DE
SUITE

P.C.1.) soutient avoir reçu ce document de la part de **PREVENU 2.)** peu de temps avant la signature du compromis de vente. Lors de la remise de ce document, **PREVENU 2.)** lui aurait expliqué que le prix de la maison serait de 6.500.000 francs auxquels il y aurait lieu de rajouter la commission de 3% que la partie venderesse entendrait répercuter sur la partie acquéreuse. Le prévenu **PREVENU 2.)** lui aurait expliqué qu'ainsi on arriverait au prix officiel de vente tel qu'il figurera par la suite dans l'acte de vente notarié.

Le prix de vente total de la maison se chiffrerait cependant à 7.500.000 francs, la différence, soit le montant de 775.750 francs (19.230 euros) représenterait la commission de l'agence immobilière pour frais administratifs et d'architecte. Ce montant devait, d'après **P.C.1.)** être remis au moment de la signature du compromis de vente.

P.C.1.) verse également des relevés de comptes de deux comptes bancaires attestant qu'elle a prélevé le 7 juin 2002 le montant de 7.450 euros et le 11 juin 2002 le montant de 11.780 euros, soit au total 19.230 euros. La remise de cette somme aurait été faite à **PREVENU 1.)** dans les bureaux de l'agence immobilière (…).

A l'audience publique du 31 janvier 2007, T3.), la mère d'**P.C.1.)** a confirmé avoir assisté tant au retrait du montant de 11.780 euros le 11 juin 2002 qu'à la remise de la somme de 19.230 euros. Durant l'entrevue **PREVENU 1.)** se serait à plusieurs reprises concerté avec un certain *« monsieur(…) »*, **PREVENU 2.)**.

Tant **PREVENU 1.)** que **PREVENU 2.)** contestent avoir reçu le montant de 19.230 euros de la part d'**P.C.1.)**.

Devant les agents verbalisants **PREVENU 1.)** confirme que le document précité a été remis par **PREVENU 2.)** à **P.C.1.)**. Il soutient que le montant de 7.500.000 francs représenterait le prix demandé par les consorts X.) pour la maison. En ce qui concerne la différence, soit le montant de 775.750 francs, il soutient que ce montant correspondrait à une indemnité d'occupation ou un loyer respectivement à une avance sur le prix de vente.

Tant devant le juge d'instruction qu'à l'audience **PREVENU 1.)** maintient ses contestations quant à la remise de la somme de 19.230 euros. Il soutient devant le juge d'instruction qu'il est possible que le document précité soit relatif à un projet de financement de la maison à E..

PREVENU 2.) soutient devant les agents que le montant de 19.230 euros « *de suite* » correspondrait au montant dont **P.C.1.)** devrait disposer de suite pour pouvoir procéder aux travaux de remise en état de la maison à E..

Devant le juge d'instruction, **PREVENU 2.)** soutient que le montant de 10.230 euros, soit 775.750 francs luxembourgeois, correspondrait au montant qu'**P.C.1.)** entendait

emprunter en sus du prix de la maison. A l'audience publique il soutient finalement que ce montant correspondrait en fait à l'apport personnel dont **P.C.1.)** devrait disposer afin de se voir accorder un prêt. Il soutient également qu'il se peut qu'**P.C.1.)** devait verser cette somme au notaire lors de la signature de l'acte.

A l'audience **PREVENU 2.)** maintient sa thèse suivant laquelle le montant de 19.230 euros correspond au montant nécessaire à **P.C.1.)** pour obtenir un prêt. Il entend à cet égard verser un courrier de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat du 17 septembre 2002 adressé à **P.C.1.)**, pièce dont elle aurait eu communication dans une procédure civile entre l'agence immobilière(…) et les consorts X.).

Le Ministère Public s'oppose à ce que ce courrier soit versé en tant que pièce pour être une preuve illicite, étant donné que la pièce proviendrait d'une procédure à laquelle **P.C.1.)** ne serait pas partie.

La pièce versée en cause s'analyse comme un courrier bancaire adressé à **P.C.1.)**. Même si ce courrier était initialement couvert tant par le secret des lettres que par le secret bancaire, ces secrets ont été levés par la communication comme élément de preuve de ce courrier dans le cadre d'une procédure judiciaire. Le Ministère Public reste en défaut de préciser la base légale qui empêche la production en justice d'une pièce précédemment versée comme telle et ayant fait l'objet d'une communication entre avocats.

Il y a encore lieu d'ajouter que la personne susceptible d'invoquer le secret de ce courrier, à savoir **P.C.1.)**, est partie à la présente instance. Elle ne s'est cependant pas opposée à ce que ce courrier soit versé comme pièce.

Il n'y a dès lors pas lieu d'écarter le courrier de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat du 17 septembre 2002 à l'adresse d'**P.C.1.)**.

Il résulte de ce courrier que pour accorder à **P.C.1.)** un crédit de 126.700 euros pour l'acquisition de la maison à E., la banque lui demande notamment l'investissement de fonds propres à hauteur de 19.000 euros avant le règlement du prêt.

PREVENU 2.) s'empare de cet écrit pour soutenir que cette somme correspond aux 19.230 euros tels qu'ils résultent de son écrit datant d'avant le 7 juin 2002.

Au vu de tout ce qui précède le tribunal retient qu'**P.C.1.)** a en date du 11 juin 2002 remis sur demande de **PREVENU 2.)** la somme de 19.230 euros à **PREVENU 1.)**. Il résulte en effet du document dressé par **PREVENU 2.)** que la somme de 19.230 euros est à fournir de suite. Cette somme a été prélevée en deux fois par **P.C.1.)** et la remise de l'argent est confirmée par la déposition sous la foi du serment tant d'**P.C.1.)** que de sa mère T3.). A cela s'ajoute encore qu'un retrait en liquide des sommes en date des 7 et 11 juin 2002 n'est plus en relation avec une demande de la banque datant du 17 septembre 2002.

Il résulte de l'écrit de **PREVENU 2.)** que le prix de vente officiel de la maison à E. était de 6.724.250 francs, c'est-à-dire les 6.500.000 francs demandés par la partie venderesse ainsi que la commission de l'agence qui est ajoutée au prix afin que la partie venderesse touche le montant nécessaire pour l'acquisition de l'appartement.

Le montant de 7.500.000 francs représente le prix pour lequel l'agence immobilière (…) a consenti à vendre l'immeuble à **P.C.1.)**, soit moyennant un dessous de table de 775.750 francs soit 19.230 euros à payer au moment de la signature du compromis de vente.

En droit

I. L'escroquerie

L'escroquerie telle que définie par l'article 496 du Code pénal requiert la réunion des éléments constitutifs suivants :

- l'intention de s'approprier le bien ou la chose d'autrui (dol spécial) ;
- la remise ou la délivrance d'objets, de fonds, meubles, quittances, obligations ou décharges ;
- l'emploi de faux noms, de fausses qualités ou de manœuvres frauduleuses.

Le délit d'escroquerie est donné, si la remise des fonds a été obtenue à l'aide de manœuvres frauduleuses. Le simple mensonge n'est pas constitutif du délit d'escroquerie, il en est autrement, si le mensonge est accompagné de l'abus d'une qualité vraie. Pareil comportement constitue une manœuvre frauduleuse lorsqu'elle est de nature à imprimer à des allégations mensongères l'apparence de la vérité et à commander la confiance de la victime (Cour, 19 février 1973, P XXII, p. 291).

Il y a escroquerie lorsque la qualité vraie est de nature à imprimer aux allégations mensongères une gravité et une apparence de réalité propres à commander la confiance et à égarer la volonté de la personne trompée (Répertoire pratique du droit belge, complément, tome quatrième, numéro 119 (54), p. 287).

L'abus de qualité ne constitue une manœuvre frauduleuse que quand elle se superpose à des allégations mensongères auxquelles elle donne une apparence de sincérité propre à déterminer la confiance (Répertoire pratique du droit belge, complément, tome quatrième, numéro 119 (56), p. 287).

Comme l'exprimait la Cour de cassation française : *« l'abus d'une qualité vraie, de nature à imprimer l'apparence de la sincérité à des déclarations mensongères, à commander la confiance de la victime et à persuader l'existence d'un crédit imaginaire, constitue une manœuvre frauduleuse au sens de l'article 405 du Code pénal »* (Cass.Crim., 8 juillet 1986, Bulletin des arrêts de la Cour de cassation, matière criminelle, numéro 232, p. 593).

Il résulte des faits tels que décrits ci-avant que **PREVENU 2.)** a abusé de sa qualité d'agent immobilier pour obtenir de la part d'**P.C.1.)** la remise de la somme de 19.230 euros en lui faisant croire que ce montant serait dû en raison de frais administratifs ou d'architecte.

Ce montant de 19.230 euros n'a pas été continué aux consorts X.) tel que cela ressort des dépositions des témoins entendus. Les consorts X.) n'ont reçu que le montant de 166.690 euros.

Il résulte d'ailleurs des dispositions de l'article 6 deuxième alinéa du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, qu'en dehors des commissions d'intermédiaire pour les ventes d'immeubles, nuls honoraires ou frais ne peuvent être facturés au vendeur ou acheteur de biens immobiliers, à

l'exception des frais exposés par les agents immobiliers pour les demandes en obtention d'une autorisation de lotissement ou d'aménagement.

Or, en l'espèce, le paiement de la somme de 19.230 euros a été demandé à **P.C.1.)** à titre de frais administratifs et de frais d'architecte. Ces frais n'étant pas visés par la disposition précitée ne pouvaient dès lors pas être facturés à l'acheteur.

En réclamant indûment le paiement d'une telle somme les prévenus ont abusé de leur qualité d'agents immobiliers aux fins de déterminer **P.C.1.)** à leur remettre le montant de 19.230 euros.

Il résulte en effet de l'aveu de **PREVENU 2.)** qu'il a lui-même dressé le document sur base duquel **P.C.1.)** a effectué le paiement et **PREVENU 1.)** était d'après son aveu chargé de la vente de la maison. C'est d'ailleurs lui, qui d'après les dépositions des témoins a reçu la somme de 19.230 euros lors de la signature du compromis de vente.

Ils sont dès lors à déclarer convaincus :

comme auteurs ayant commis ensemble l'infraction,
au mois de juin 2002, à (…), (…), dans les locaux de la société (…) S.A.,

1) dans le but de s'approprier une chose appartenant à autrui, s'être fait remettre des fonds, en employant des manœuvres frauduleuses pour abuser de la confiance,

en l'espèce, de s'être fait remettre la somme de 19.230 euros par P.C.1.), dans le but de s'approprier cette somme d'argent, partant une chose appartenant à autrui, en faisant croire à cette dernière que le paiement de ladite somme était destiné à couvrir les frais de l'agence immobilière (…) dans le cadre de la vente de la maison des consorts X.), dont le prix réel s'élèverait à 7.500.000 LUF et non pas à 6.500.000 LUF, comme annoncé, et que sans ce paiement en liquide la vente ne pourrait pas être conclue.

II. L'infraction au règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers

Le Ministère Public reproche encore à **PREVENU 2.)** et à **PREVENU 1.)** :

« en infraction aux articles 1er, 6 et 9 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers,

d'avoir demandé une commission supérieure à 3% du prix de vente réalisé pour une vente dont le prix dépasse 500.000.- LUF (12.493,68.- €) et d'avoir facturé la commission à l'acheteur et non pas au vendeur,

*en l'espèce, d'avoir demandé une commission supérieure à 3% du prix de vente réalisé lors de la vente d'une maison unifamiliale sise à H., (…), dont le prix de vente s'est évalué à 166.690.- €, à savoir une commission de 19.230.- € en liquide, payée par l'acheteur, Madame **P.C.1.)** et d'avoir parallèlement facturé une commission de 5.750.- € (TVA comprise) aux vendeurs, les*

consorts X.), après avoir artificiellement rehaussé le prix de vente initial en y rajoutant le montant de la commission payable par les vendeurs. »

Au vu des développements qui précèdent l'infraction est établie en ce qui concerne le paiement du montant de 19.230 euros.

Aux termes des articles 1er et 6 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972, le maximum de la commission d'intermédiaire pour les ventes d'immeubles dont le prix dépasse 12.394,68 euros (500.000.- F) est fixé à 3% du prix de vente réalisé et qu'en dehors de ces commissions, nuls honoraires ou frais ne peuvent être facturés au vendeur ou acheteur de biens immobiliers, à l'exception des frais exposés par les agents immobiliers pour les demandes en obtention d'une autorisation de lotissement ou d'aménagement.

En ce qui concerne la commission de 5.750 euros, il résulte des pièces versées en cause que cette commission n'a pas été facturée à **P.C.1.)** mais aux consorts X.). Il résulte en effet d'un jugement du 22 octobre 2003 du tribunal de paix de Luxembourg que les consorts X.) ont été condamnés à payer à la société (…) le montant de 5.750 euros du chef de commission pour la vente de leur maison à E..

Le montant de 5.750 euros correspond à 3% du prix de vente tel qu'il ressort de l'acte notarié majoré de la T.V.A. de 15%.

Le fait que le prix de la commission a été rajouté au prix de vente tel qu'il a été payé par **P.C.1.)** importe peu, étant donné que les vendeurs ont touché l'intégralité du prix de vente tel qu'il résulte de l'acte notarié et qu'ils sont libres de tenir compte dans la fixation de leur prix de facteurs tels que notamment le prix de la commission.

La société (…) n'a dès lors pas facturé ni obtenu de la part d'**P.C.1.)** le paiement du montant de la commission de 5.750 euros, de sorte que l'infraction reprochée à **PREVENU 2.)** et à **PREVENU 1.)** ne peut pas être retenue de ce chef.

Au vu de ce qui précède, **PREVENU 2.)** et **PREVENU 1.)** sont cependant à déclarer convaincus :

comme auteurs ayant commis ensemble l'infraction,
au mois de juin 2002, à S., (…), dans les locaux de la société (...) S.A.,

2) en infraction aux articles 1er, 6 et 9 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers,

d'avoir demandé une commission supérieure à 3% du prix de vente dont le prix dépasse 500.000 LUF (12.493,68 euros) et d'avoir facturé la commission à l'acheteur et non pas au vendeur,
en l'espèce, d'avoir demandé une commission supérieure à 3% du prix de vente réalisé lors de la vente d'une maison unifamiliale sise à H., (…), dont le prix de vente a été évalué à 166.690 euros, à savoir une commission de 19.230 euros en liquide, payée par l'acheteur, P.C.1.).

Les infractions retenues sub 1) et 2) se trouvent en concours idéal entre elles, de sorte qu'il y a lieu à application de l'article 65 du Code pénal.

La gravité des infractions commises justifie la condamnation du prévenu **PREVENU 1.)** à une peine d'emprisonnement de ***9 mois*** ainsi qu'à une amende de ***4.000 euros***.

PREVENU 1.) n'a pas subi jusqu'à ce jour de condamnation excluant le sursis à l'exécution des peines et il ne semble pas indigne de l'indulgence du tribunal; il échet en conséquence de lui accorder la faveur du ***sursis intégral*** quant à la peine d'emprisonnement.

La gravité des infractions commises justifie la condamnation du prévenu **PREVENU 2.)** à une peine d'emprisonnement de ***9 mois*** ainsi qu'à une amende de ***4.000 euros***.

PREVENU 2.) n'a pas subi jusqu'à ce jour de condamnation excluant le sursis à l'exécution des peines et il ne semble pas indigne de l'indulgence du tribunal; il échet en conséquence de lui accorder la faveur du ***sursis intégral*** quant à la peine d'emprisonnement.

Au civil :

A l'audience publique du 31 janvier 2007, Maître Charlyne KULL, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alex KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, se constitua partie civile au nom et pour compte d'**P.C.1.)**, demanderesse au civil, contre les prévenus **PREVENU 1.)** et **PREVENU 2.)**, préqualifiés, défendeurs au civil.

Cette partie civile déposée sur le bureau du tribunal correctionnel de Luxembourg est conçue comme suit:

La demande est recevable pour avoir été faite dans les forme et délai de la loi.

P.C.1.) conclut à voir condamner **PREVENU 2.)** et **PREVENU 1.)** à lui payer les montants suivants :

1) commission immobilière indûment versée	19.230 euros
2) commission du vendeur	5.559 euros
3) dommage moral	5.000 euros

Au vu de la décision au pénal le tribunal est incompétent pour connaître de la demande civile pour autant qu'elle vise la restitution de la commission du vendeur, le tribunal est cependant compétent pour connaître des deux autres chefs de la demande.

La demande d'**P.C.1.)** tendant à voir condamner les prévenus à lui payer le montant de 19.230 euros est à déclarer fondée au vu des développements au pénal qui précèdent.

En ce qui concerne le dommage moral subi par **P.C.1.)** le tribunal fixe ex aequo et bono l'indemnisation redue de ce chef de son préjudice, au montant de 2.500 euros.

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

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, ***seizième chambre***, siégeant en matière correctionnelle, statuant ***contradictoirement***, **PREVENU 1.)** et **PREVENU 2.)** et leurs mandataire entendus en leurs explications et moyens de défense, tant au pénal qu'au civil, le mandataire de la demanderesse au civil entendu en ses explications et la représentante du Ministère Public entendue en son réquisitoire,

Au pénal :

c o n d a m n e PREVENU 1.) du chef des infractions retenues à sa charge à une peine d'emprisonnement de ***neuf (9) mois*** et

à une amende de ***quatre mille (4.000) euros***, ainsi qu'aux frais de sa mise en jugement, ces frais liquidés à 61,03 euros;

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à quatre-vingts (80) jours;

d i t qu'il sera ***sursis*** à l'exécution de ***l'intégralité*** de la peine d'emprisonnement;

a v e r t i t PREVENU 1.) qu'au cas où, dans un délai de cinq ans à dater du présent jugement, il aura commis une nouvelle infraction ayant entraîné une condamnation à une peine privative de liberté ou à une peine plus grave pour crimes ou délits de droit commun, la peine de prison prononcée ci-devant sera exécutée sans confusion possible avec la nouvelle peine et que les peines de la récidive seront encourues dans les termes de l'article 56 al. 2 du code pénal;

c o n d a m n e PREVENU 2.) du chef des infractions retenues à sa charge à une peine d'emprisonnement de ***neuf (9) mois*** et

à une amende de ***quatre mille (4.000) euros***, ainsi qu'aux frais de sa mise en jugement, ces frais liquidés à 61,03 euros;

f i x e la durée de la contrainte par corps en cas de non-paiement de l'amende à quatre-vingts (80) jours;

d i t qu'il sera ***sursis*** à l'exécution de ***l'intégralité*** de la peine d'emprisonnement;

a v e r t i t PREVENU 2.) qu'au cas où, dans un délai de cinq ans à dater du présent jugement, il aura commis une nouvelle infraction ayant entraîné une condamnation à une peine privative de liberté ou à une peine plus grave pour crimes ou délits de droit commun, la peine de prison prononcée ci-devant sera exécutée sans confusion possible avec la nouvelle peine et que les peines de la récidive seront encourues dans les termes de l'article 56 al. 2 du code pénal;

c o n d a m n e PREVENU 1.) et **PREVENU 2.)** solidairement aux frais pour les infractions commises ensemble.

<u>Au civil :</u>

d o n n e acte à la demanderesse au civil de sa constitution de partie civile;

se d é c l a r e compétent pour en connaître;

d é c l a r e la demande ***recevable***;

l a d i t *fondée* du chef du préjudice matériel pour le montant de 19.230 euros ;

c o n d a m n e PREVENU 1.) et **PREVENU 2.)** solidairement à payer à **P.C.1.)** la somme de ***dix-neuf mille deux cent trente (19.230) euros*** avec les intérêts au taux légal à partir du jour des faits jusqu'à solde ;

f i x e à ***deux mille cinq cents (2.500) euros*** l'indemnisation redue du chef du préjudice moral subi par la demanderesse au civil **P.C.1.)**;

c o n d a m n e PREVENU 1.) et **PREVENU 2.)** solitairement à payer à **P.C.1.)** la somme de ***deux mille cinq cents (2.500) euros*** avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

c o n d a m n e PREVENU 1.) et **PREVENU 2.)** solidairement aux frais de cette demande civile.

Par application des articles 14, 15, 16, 27, 28, 29, 30, 50, 65, 66 et 496 du code pénal 3, 155, 179, 182, 184, 189, 190, 190-1, 191, 195, 196, 626, 627, 628 et 628-1 du Code d'instruction criminelle ainsi que des articles 1er, 6 et 9 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers dont mention a été faite.

Ainsi fait et jugé par Marie-Laure MEYER, vice-présidente, Henri BECKER, premier juge, et Joëlle GEHLEN, juge et prononcé par la vice-présidente en audience publique au Palais de Justice à Luxembourg, en présence de

et de Chantal REULAND, greffière qui, à l'exception du représentant du Ministère Public, ont signé le présent jugement.