

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 107/22 - II - CIV

Audience publique du vingt-deux juin deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2021-00676 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 21 juin 2021,

comparant par la société à responsabilité limitée PL&A, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Brigitte Louise POCHON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE4.), selon le dernier état de ses conclusions,

intimés aux fins du prêt exploit KOVELTER du 21 juin 2021,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

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

En date du 5 juillet 2017, un compromis de vente concernant un appartement est signé entre les parties venderesses PERSONNE4.) et PERSONNE5.) et la partie acquéreuse, la société civile immobilière SOCIETE2.) (ci-après : la société SOCIETE2.)) par l'intermédiaire de l'agence immobilière, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après : la société SOCIETE1.)), moyennant le prix de 460.000 euros et prévoyant en tant que clause pénale que « *lorsque toutes les conditions suspensives sont remplies, la vente devient parfaite et si l'une des parties refuse néanmoins de réitérer la vente par devant le notaire, elle s'engage à verser à la société SOCIETE1.) une indemnité forfaitaire d'un montant de 3 % + TVA* ».

En date du 6 juillet 2017, la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.) signent un contrat dénommé « mandat de gestion locative et convention d'honoraires » par lequel la société SOCIETE2.) (mandant) donne mandat à la société SOCIETE1.) (mandataire) de gérer et d'administrer, sous forme de colocation, l'appartement faisant l'objet du compromis de vente du 5 juillet 2017.

Ce contrat stipule que le mandataire percevra du mandant une rémunération mensuelle minimum correspondant à 12 % + TVA du montant du loyer (charges forfaitaires comprises) effectivement reçu, et qu'« *en cas de résiliation par le mandant en dehors des délais et conditions prévus au contrat, la résiliation sera soumise à l'acceptation du mandataire, qui pourra exiger du mandant une indemnité de compensation, qui sera calculée sur base du manque à gagner en termes d'honoraires de gestion, et ce pour toute la période allant jusqu'au terme initial du contrat* ».

Par exploit d'huissier de justice du 18 septembre 2018, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (fondateurs de la société civile immobilière SOCIETE2.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de les entendre condamner, chacun, en sus des intérêts légaux, à lui payer le montant de 11.700 euros, ainsi qu'une indemnité de procédure du montant de 5.000 euros.

A l'appui de cette demande, l'agence immobilière SOCIETE1.) a fait valoir qu'elle a subi un préjudice du fait qu'il n'y a pas eu de vente devant le notaire à cause de l'attitude des parties défenderesses et a réclamé le montant prévu par la clause pénale contenue dans le compromis de vente du 5 juillet 2017, soit $(460.000 \times 3 \% \times 1,17 \text{ TVA}) = 16.146$ euros TTC.

Elle a encore fait valoir un préjudice du fait de la résiliation du contrat de gestion locative signé en date du 6 juillet 2017, consistant en la perte des honoraires et a demandé des dommages et intérêts de ce chef du montant de $(3.750 \times 12 \text{ mois} \times 3 \text{ ans} \times 12 \% \times 1,17) = 18.954$ euros TTC.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont demandé reconventionnellement la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 5.000 euros pour chacun d'entre eux, à titre de dommages et intérêts pour violation d'obligations contractuelles et professionnelles dans le chef de l'agence immobilière.

Chacune des parties défenderesses a encore requis reconventionnellement le montant de 3.823,95 euros à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat, ainsi que le montant de 1.750 euros à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 21 avril 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a débouté la société SOCIETE1.) de toutes ses demandes et l'a condamnée à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 4.500 euros, soit 1.500 euros chacun, à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

La société SOCIETE1.) a encore été condamnée à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 6.000 euros, soit 2.000 euros chacun, à titre de remboursement des honoraires d'avocat.

La demande reconventionnelle des parties défenderesses en obtention de dommages et intérêts pour violation d'obligations professionnelles et contractuelles et la demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

De ce jugement, lui signifié en date du 11 mai 2021, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice en date du 21 juin 2021.

Conformément à la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale, les mandataires des parties ont été informés par écrit le 12 mai 2022 que l'affaire serait prise en délibéré à l'audience du 16 mai 2022, que cette audience serait tenue par le président de chambre Danielle SCHWEITZER et que l'arrêt serait rendu par le président de chambre Danielle SCHWEITZER, le premier conseiller Béatrice KIEFFER et le premier conseiller Martine WILMES.

Les mandataires des parties ayant informé la Cour qu'ils n'entendaient pas plaider l'affaire, et les fardes de procédure ayant été déposés au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée, suivant les modalités annoncées aux parties.

Le président de chambre Danielle SCHWEITZER a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 22 juin 2022.
Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

La société SOCIETE1.) demande, par réformation du jugement entrepris, de condamner chacune des parties défenderesses au paiement du montant de 11.700 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice en date du 18 septembre 2018 et de voir débouter les parties défenderesses de leurs demandes reconventionnelles.

Elle sollicite une indemnité de procédure du montant de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Les parties intimées demandent la confirmation du jugement entrepris en ce que la société SOCIETE1.) a été déboutée de toutes ses demandes.

A titre subsidiaire, elles sollicitent, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la production de différents documents aux débats sur base des articles 288 et 587 du Nouveau Code de procédure civile.

Les parties intimées relèvent appel incident et demandent la condamnation de la société SOCIETE1.) à payer à chacune d'elles la somme de 5.000 euros du chef de dommages et intérêts pour violation d'obligations contractuelles et professionnelles par l'agence immobilière, ce montant avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt.

Elles demandent encore de voir augmenter le montant accordé en première instance à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire et de le porter à 5.000 euros pour chacune d'elles, ce montant avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt.

Elles sollicitent de réformer le jugement entrepris en ce qu'il a retenu un montant forfaitaire de 2.000 euros à titre de frais d'avocat et demandent le montant réellement exposé, soit le montant de 6.177,30 euros pour chacune d'elles, ce montant avec les intérêts légaux à partir du présent arrêt.

Les parties intimées demandent finalement le montant de 1.750 euros à titre d'indemnité de procédure pour chaque instance.

A l'appui de son acte d'appel, la société SOCIETE1.) fait valoir que c'est à tort que les juges de première instance ont dit que le compromis du 5 juillet 2017

était caduc, au motif que la vente avait été conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt de 460.000 euros et que malgré des efforts raisonnables, les parties intimées n'avaient pas obtenu le prêt nécessaire.

Dès avant la vente, les parties intimées auraient su qu'elles auraient besoin de fonds propres et malgré le fait qu'elles n'en avaient pas, elles auraient signé le compromis de vente et le contrat de mandat de gestion locative.

La partie appelante est d'avis que les parties intimées ont obtenu différentes offres de prêts de différentes banques et auraient dès lors pu et dû cumuler ces offres pour réunir les fonds nécessaires.

Ainsi, la banque BANQUE1.) aurait fait une offre d'un apport de 140.000 euros et la banque BANQUE2.) une offre d'un apport de 380.000 euros.

La banque BANQUE3.) aurait également fait une proposition à laquelle les parties intimées n'auraient pas donné de suite.

La réalisation de la clause suspensive aurait dès lors volontairement été empêchée par les parties intimées, qui n'auraient pas envisagé d'augmenter leur apport en fonds propres, ni de fournir d'autres garanties.

En vertu de l'article 1178 du Code civil, la condition suspensive devrait dès lors être réputée accomplie.

Il y aurait eu liquidation de la société SOCIETE2.) par les parties intimées pour tenter d'échapper à leur responsabilité.

Les conditions pour l'obtention du montant prévu par la clause pénale seraient dès lors remplies.

Ce serait encore à tort que les juges de première instance auraient retenu qu'il n'y avait pas lieu de l'indemniser de son manque à gagner, suite à la résiliation abusive du contrat de gestion locative par les parties intimées.

Ses demandes en indemnisation seraient justifiées et toutes les demandes reconventionnelles des parties intimées seraient à rejeter.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) répliquent en rappelant que la société SOCIETE1.) leur a conseillé d'acheter l'appartement faisant l'objet du compromis de vente litigieux pour l'exploiter en tant que colocation.

Ils disent avoir été orientés par l'agence immobilière vers un nom de contact auprès de la banque BANQUE2.) pour la demande de prêt.

La société SOCIETE1.) leur aurait encore conseillé de fonder une société civile immobilière pour leur faciliter la gestion du futur patrimoine indivis.

Le compromis de vente de l'appartement aurait été conclu sous condition suspensive d'obtenir un prêt bancaire d'un montant au moins égal à 460.000

euros et aurait fixé le jour de passation de l'acte notarié au plus tard au 14 septembre 2017.

Après la signature du compromis de vente en date du 6 juillet 2017, ils auraient contacté de suite différents établissements bancaires.

La banque BANQUE1.) aurait fait une simulation de prêt, qui n'aurait cependant pas été du montant de 460.000 euros, dès le 5 juillet 2017.

Le 21 juillet 2017, une offre pour une somme moindre aurait été faite par la banque BANQUE2.), qui aurait finalement refusé le financement en septembre 2017.

Les banques BANQUE4.), BANQUE5.) et BANQUE3.) auraient également été contactées pendant les vacances d'été 2017, mais n'auraient pas proposé le financement sollicité.

Les parties intimées auraient dès lors été très actives dans la recherche du financement.

L'allégation de la partie adverse consistant à prétendre qu'elles savaient avant la signature du compromis qu'elles n'allaient pas obtenir le prêt bancaire, serait dénuée de tout sens.

En effet, elles auraient signé le compromis, le contrat de mandat et constitué la société civile immobilière, ce qui aurait entraîné des frais et ne feraient aucun sens en l'absence d'une volonté réelle de conclure la vente.

Elles auraient d'ailleurs informé l'agence immobilière de toutes leurs démarches, ainsi que des refus bancaires successifs.

En date du 12 septembre 2017, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient dit à l'agence immobilière qu'ils estimaient que le compromis de vente était caduc suite au défaut d'un accord bancaire du montant requis.

Ils auraient alors procédé à la liquidation volontaire de la société SOCIETE2.), étant donné que celle-ci n'avait plus de raison d'être.

La convocation pour passer l'acte de vente chez le notaire en date du 21 septembre 2017 les aurait fortement surpris et ils se seraient expliqués devant le notaire en date du 4 octobre 2017.

L'appartement litigieux aurait été vendu en date du 13 octobre 2017 et aurait été loué par l'intermédiaire de l'agence immobilière de suite.

Une mise en demeure sommant PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer les dommages et intérêts actuellement réclamés leur aurait seulement été envoyée une année après les faits.

Le compromis de vente serait incontestablement caduc pour défaut de réalisation de la condition suspensive.

Les banques auraient successivement refusé le financement.

La caducité du compromis de vente aurait été reconnue par l'agence immobilière, qui aurait de suite remis en vente l'appartement au mois de septembre 2017.

Aucune résiliation fautive du mandat de gestion locative n'aurait eu lieu, ledit contrat n'ayant jamais été exécutable suite à la caducité de la vente.

L'agence immobilière n'aurait subi aucun préjudice, l'appartement litigieux ayant été vendu dans la foulée pour un prix de vente plus élevé et un nouveau contrat de gestion locative aurait été conclu entre les acheteurs et la société SOCIETE1.).

Il y aurait preuve d'une intention malicieuse dans le chef de la partie appelante à leur égard en l'absence de tout manque à gagner.

A titre subsidiaire, les parties intimées demandent d'ordonner la production du contrat de mandat de l'agence immobilière conclu avec les nouveaux acquéreurs de l'appartement.

A l'appui de leur appel incident, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir qu'ils ont droit à des dommages et intérêts pour violation des obligations contractuelles et professionnelles dans le chef de l'agence immobilière.

Ils reprochent des manquements professionnels à celle-ci.

La société SOCIETE1.) aurait émis des conseils financiers et aurait porté la double casquette d'agent immobilier et de gestionnaire de biens, en se livrant à des conseils juridiques et financiers, sans avoir une autorisation valable pour ce faire.

Elle aurait violé son obligation de bonne foi et n'aurait pas rempli ses obligations d'information et de conseil.

Sur conseil de l'agence immobilière, les parties intimées auraient créé une société civile immobilière, ce qui aurait engendré des frais et des tracas.

Ils évaluent leur dommage matériel et moral de ce chef au montant de 5.000 euros pour chacun d'eux.

Le montant accordé par le jugement entrepris à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire serait insuffisant au vu de la gravité de la faute commise par la partie appelante qui, sans avoir subi le moindre préjudice, n'arrêterait pas de s'acharner contre eux.

Il n'y aurait pas lieu de retenir un montant forfaitaire à titre de frais et d'honoraires d'avocat d'une somme de 2.000 euros pour la première instance, étant donné que chacune des parties intimées aurait déboursé la somme de 3.823,95 euros de chef.

Actuellement, chacune d'elles aurait déboursé à titre de frais et d'honoraires d'avocat le montant de 6.177,30 euros.

En ce qui concerne la demande en communication de pièces par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), la partie appelante fait valoir que celle-ci n'est pas pertinente au motif qu'elle n'aurait jamais contesté qu'une seconde vente se soit réalisée et qu'elle ait été chargée de la gestion locative par les nouveaux acquéreurs.

Ces faits n'auraient cependant aucune incidence sur le caractère fautif de la résiliation du contrat initial effectué par les parties intimées. Elle aurait effectué les prestations pour lesquelles la rémunération avait été convenue et elle y aurait droit.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention de dommages et intérêts pour manquement d'obligations professionnelles dans son chef, la partie appelante conteste formellement avoir commis de tels manquements. Elle dit s'être contentée d'indiquer que l'achat de l'appartement pouvait se réaliser soit dans le cadre d'une indivision classique, soit sous forme d'une société immobilière, sans fournir le moindre conseil.

Les contrats signés entre parties contiendraient des clauses parfaitement claires, de sorte que les parties intimées ne pouvaient pas se tromper quant aux effets desdits contrats.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les parties adverses n'ont subi aucun préjudice et conteste toute mauvaise foi dans son chef.

Ce seraient PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) qui auraient tout fait pour acquérir l'appartement pour ensuite tout faire pour ne pas devoir respecter leurs engagements.

La demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire serait dès lors à rejeter.

Il en serait de même de la demande en remboursement de frais et honoraires d'avocat, qui ferait double emploi avec la demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire. De même, les parties intimées devraient prouver une faute qui, de toute évidence, n'aurait pas été commise par la société SOCIETE1.).

Quant à l'appel principal

A l'instar des juges de première instance, il y a lieu de rappeler que lorsqu'un compromis de vente est signé sous condition suspensive, la vente est formée, mais n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition.

Conformément à l'article 1176 du Code civil, lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie, lorsque le temps est expiré, sans que l'événement soit arrivé.

L'article 1178 du même Code prévoit que « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

En vertu des principes jurisprudentiels et doctrinaux, cités par les juges de première instance et auxquels la Cour d'appel se réfère, la partie acquéreuse doit accomplir toutes les diligences nécessaires pour obtenir le prêt bancaire, cette obligation étant de moyens, de sorte que la responsabilité de la partie qui s'engage ne peut être recherchée que lorsqu'est établie sa faute dans l'exécution de l'obligation.

Il résulte des pièces versées en cause que les parties intimées avaient contacté quatre établissements bancaires pour obtenir le prêt de 460.000 euros.

La banque BANQUE2.), après avoir fait une offre de crédit de 380.000 euros, a finalement informé les parties intimées du refus de l'octroi du crédit.

La banque BANQUE5.), contacté en juillet 2017, a refusé, par lettre du 18 septembre 2017, de faire droit à la demande de crédit.

La banque BANQUE1.) a refusé tout crédit, en l'absence d'un apport propre de 140.000 euros, par lettre du 5 juillet 2017.

Les banques BANQUE4.) et BANQUE3.) ont également refusé d'octroyer le crédit sans apport.

Il ressort de ce qui précède que le prêt bancaire nécessaire n'a pas été octroyé.

L'agence immobilière reproche aux parties intimées de ne pas avoir procédé à une analyse préalable de leurs capacités financières, alors qu'elles auraient dû savoir qu'aucune banque n'accepterait de prêter une valeur égale à celle du bien immobilier. Les parties intimées n'auraient pas envisagé d'augmenter leurs apports en fonds propres ni de fournir d'autres garanties.

Il y a lieu de noter que le prix de vente était fixé au montant de 460.000 euros et que la condition suspensive litigieuse stipule que la partie acquéreuse devra obtenir au préalable un ou plusieurs prêts d'un montant au moins égal à 460.000 euros.

La société SOCIETE1.), professionnelle en la matière, était au courant que tout le prix de vente devait être financé moyennant un prêt bancaire et que la vente

n'était pas définitive avant l'octroi d'un financement à hauteur de 460.000 euros. Elle a reçu mandat des parties vendeuses afin de rechercher un acquéreur potentiel. Elle ne peut pas valablement reprocher aux parties intimées de ne pas avoir eu de fonds propres, alors qu'il lui appartenait de s'enquérir sur les capacités financières d'un acquéreur potentiel avant de le proposer à ses clients.

Tel que relevé par les parties intimées, celles-ci n'avaient aucun intérêt à engager des frais pour la constitution d'une société civile immobilière et de signer un compromis de vente ainsi qu'un contrat de mandat de gestion locative contenant des clauses pénales, si elles savaient dès le début que leur projet immobilier serait voué à l'échec.

Il ne ressort pas des pièces versées au dossier qu'un cumul de prêts était possible, étant donné que les conditions d'octroi de prêt dépendent des capacités financières parmi lesquelles sont prises en considération les emprunts déjà contractés auprès d'autres instituts financiers.

Il résulte de ce qui précède que les parties intimées ont rapporté la preuve d'avoir fait des efforts raisonnables pour l'obtention du financement.

Elles ont également rapporté la preuve d'avoir informé la société SOCIETE1.) de l'évolution du dossier.

L'agence immobilière n'a dès lors pas rapporté la preuve d'une faute permettant de dire que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont volontairement empêché l'accomplissement de la condition suspensive et qu'ils ont ainsi engagé leur responsabilité contractuelle.

La défaillance d'une condition suspensive emporte la caducité du compromis de vente, tel que retenu par le jugement entrepris.

La demande de la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts sur base de la clause pénale insérée dans le compromis de vente est partant à déclarer non fondée.

Au vu de la caducité du compromis de vente, le contrat de mandat de gestion locative signé entre parties pour la mise en location de l'appartement, dont les parties intimées n'ont finalement jamais acquis la propriété, est privé d'objet et est à déclarer nul et non avenu conformément à l'article 1126 du Code civil.

L'agence SOCIETE1.) était parfaitement au courant que le contrat de mandat de gestion locative serait sans objet en cas de défaut de réalisation de la vente.

Au vu de la nullité du contrat de mandat de gestion locative suite à la caducité du compromis de vente, aucune résiliation fautive n'a eu lieu et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en obtention de dommages et intérêts pour manque à gagner.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des parties intimées en production forcée de pièces.

Quant à l'appel incident

En ce qui concerne la demande en allocation de dommages et intérêts pour violation d'obligations contractuelles et professionnelles de l'agence immobilière, il y a lieu de rappeler que pour qu'une responsabilité contractuelle puisse être retenue, la partie demanderesse en obtention de dommages et intérêts doit prouver une inexécution fautive de son cocontractant en relation causale avec le dommage subi.

Les parties intimées prétendent avoir subi un préjudice tant financier que moral consistant dans le fait d'avoir constitué en vain une société civile immobilière pour acquérir l'appartement suite aux conseils émis par la société SOCIETE1.).

Celle-ci n'aurait pas eu les autorisations nécessaires pour émettre des conseils juridiques et fiscaux et elle aurait failli à son obligation d'information et de conseil.

Or, le fait que la mise en place d'une société civile immobilière s'est avérée inutile est dû au défaut d'obtention du prêt nécessaire à la réalisation de la vente.

Il s'ensuit que les manquements reprochés ne sont pas en relation causale avec le prétendu dommage, de sorte que la demande en obtention de dommages et intérêts à concurrence de 5.000 euros pour chacune des parties intimées n'est pas fondée.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle en obtention de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, c'est à bon droit que les juges de première instance se sont basés sur l'article 6-1 du Code civil et qu'ils ont dit que la société SOCIETE1.) a commis une faute en introduisant la présente action à l'encontre des parties intimées, comme elle avait été informée des refus bancaires et comme elle ne pouvait dès lors ignorer la caducité du compromis de vente. Ceci est d'autant plus vrai que la vente de l'appartement a été réalisée par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.) au mois d'octobre 2017 et qu'un nouveau contrat de mandat de gestion locative a été conclu entre les nouveaux acquéreurs et l'agence immobilière, de sorte qu'aucun manque à gagner n'a été essuyé par l'agence par la caducité du compromis de vente du 5 juillet 2017 et par la nullité du contrat de mandat de gestion locative.

La société SOCIETE1.) a ainsi causé un préjudice aux parties intimées qui ont subi des tracas liés à l'introduction de l'action à leur égard.

Ce préjudice est différent du dommage causé par l'engagement de frais d'avocat.

Le montant retenu par les juges de première instance est suffisant pour sanctionner l'abus de droit commis et le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire fondée à concurrence du montant de 1.500 euros pour chacune des parties intimées.

La demande de voir assortir ce montant d'intérêts légaux est à rejeter, étant donné qu'il s'agit d'un montant forfaitaire.

En ce qui concerne la demande en obtention du remboursement de frais d'avocat alloués en première instance, il y a lieu de rappeler que par arrêt du 9 février 2012, no 5/12, la Cour de cassation luxembourgeoise a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donc donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

La faute de la société SOCIETE1.) est caractérisée par le fait d'avoir introduit une action à l'égard des parties intimées malgré la caducité du compromis de vente et en dehors de tout manque à gagner essuyé de sa part et le préjudice des parties intimées résultant de la nécessité de recourir aux services d'un avocat est réparable sur base de la responsabilité délictuelle.

Il y a lieu de relever que la relation causale ne peut être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que les honoraires d'avocat que les parties intimées ont dû exposer sont couverts par l'allocation d'un montant unique de 2.000 euros pour chacune des parties défenderesses sur base de la responsabilité civile.

Les moyens développés par l'avocat sont identiques pour chacune des parties défenderesses et le montant de 6.000 euros est suffisant pour un litige de cette espèce en première instance.

Il y a aussi lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté les parties défenderesses de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Il résulte de tout ce qui précède que l'appel incident des parties intimées n'est pas fondé.

Quant aux demandes accessoires en instance d'appel

Au vu de l'issue du litige, la partie appelante est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

La demande reconventionnelle des parties intimées en obtention de remboursement de frais d'avocat pour l'instance d'appel est à déclarer fondée

à concurrence du montant de 2.500 euros pour chacune d'elles sur base des pièces versées au dossier et conformément aux principes exposés ci-avant.

En effet, le montant de 7.500 euros est suffisant afin de couvrir les prestations effectuées en instance d'appel pour un litige de cette espèce.

Cette somme constitue un forfait et n'est pas à majorer des intérêts légaux, tel que requis par les parties intimées.

La demande des parties intimées en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à rejeter, comme il ne semble pas inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais exposés et non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

les déclare non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déclare la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention du remboursement de frais d'avocat pour l'instance d'appel partiellement fondée,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) la somme de 7.500 euros, soit 2.500 euros chacun,

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ, avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.