

Audience publique du vingt-quatre avril deux mille dix-neuf

Numéro 44763 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Karin GUILLAUME, premier conseiller;
Yola SCHMIT, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. L), retraité, et son épouse
2. K), retraitée,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg en date du 20 avril 2017,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. P),

intimé aux fins du susdit exploit MULLER du 20 avril 2017,

comparant par Maître Michel SCHWARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société à responsabilité limitée S) GmbH,

intimée aux fins du susdit exploit MULLER du 20 avril 2017,

comparant par Maître Michel KARP, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 24 août 2015 P) a fait donner assignation à L), à K) et à la société à responsabilité limitée S) GmbH (ci-après l'agence S) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour les entendre condamner solidairement, sinon in solidum, au paiement de la somme totale de 47.600.- euros (35.000.- euros au titre de dommages-intérêts + 5.000.- euros au titre de dommage moral + 2.600.- euros au titre des frais d'agence et de loyers des mois de février et mars 2015 + 5.000.- euros au titre des frais d'honoraires), avec les intérêts au taux légal à partir de la mise en demeure, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde sur base d'un compromis de vente signé entre parties le 14 janvier 2015.

Il a sollicité en outre la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir, l'exécution provisoire du jugement, l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile et la condamnation aux frais et dépens avec distraction au profit de son mandataire.

Par jugement du 22 mars 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a rejeté le moyen tiré du libellé obscur et a dit la demande de P) dirigée contre L) et K) partiellement fondée. Il a déclaré le compromis de vente du 14 janvier 2015 résolu aux torts exclusifs de L) et K) et les a condamnés solidairement à payer à P) la somme de 40.000.- euros (35.000 + 5.000) avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La demande de P) dirigée contre la société à responsabilité limitée S) GmbH a été déclarée non fondée, de même que la demande en garantie de L) et K) dirigée contre la société à responsabilité limitée S) GmbH et la demande reconventionnelle de la société à responsabilité limitée S) GmbH. Le tribunal a finalement débouté L) et K) et la société à responsabilité limitée S) GmbH de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure et a condamné L) et K) à payer à P) une indemnité de procédure de 1.500.- euros.

Contre ce jugement, non signifié, L) et K) ont régulièrement relevé appel en date du 20 avril 2017, demandant à la Cour, par réformation du jugement entrepris, à titre principal de déclarer le compromis caduc par la non-réalisation de l'événement visé par la condition suspensive et de déclarer non-fondée la demande en indemnisation à leur encontre sur base de la clause pénale et des frais d'avocat de P).

A titre subsidiaire, les appelants demandent à voir diminuer le montant de la clause pénale à de plus justes proportions et à voir condamner l'agence S) à les tenir quittes et indemnes de toute condamnation prononcée à leur égard.

Ils demandent en tout état de cause à voir condamner P) à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour la première instance et pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances.

P) interjette appel incident contre ledit jugement en ce que le tribunal n'a pas fait droit à l'intégralité de sa demande et, par réformation, demande à la Cour de lui allouer en sus de la clause pénale et des frais d'avocat des dommages et intérêts à concurrence de 7.600.- euros (2.600.- euros du chef de frais d'agence et 5.000.- euros perte de loyers des mois de février et mars 2015) et de condamner les appelants à lui payer cette somme avec les intérêts légaux. Il conclut encore à voir condamner les appelants à le tenir quitte et indemne de toute somme qu'il serait condamné à payer à l'agence S) et subsidiairement à voir condamner l'agence S) à le tenir quitte et indemne de toute somme qu'il serait condamné à payer aux appelants.

En tout état de cause, il conclut à voir enjoindre aux appelants et/ou à l'agence S) de produire en cause l'original, sinon une copie de la convention d'annulation du 3 mars 2015 lui transmise par MMS, à voir condamner les appelants et l'agence S) in solidum à lui payer le montant évalué à 3.500.- euros du chef de frais d'avocat pour l'instance d'appel, sur base de leur responsabilité délictuelle, et de condamner les appelants et l'agence S) in solidum, à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

En ordre subsidiaire, P) demande à voir condamner l'agence S) à lui payer la somme de 47.600.- euros avec les intérêts au taux légal jusqu'à solde, concluant à l'augmentation de trois points du taux d'intérêt légal à l'expiration du délai de trois mois à dater de la signification de l'arrêt.

L'agence S) relève elle aussi appel incident du jugement entrepris, estimant que les juges de première instance auraient à tort rejeté son moyen d'irrecevabilité de l'exploit introductif.

En ordre subsidiaire, elle critique le jugement entrepris pour autant qu'il l'a déboutée de sa demande dirigée contre L) et K) tendant au paiement de la somme de 12.285.- euros (3% du prix de vente de 350.000.- euros + 17% TVA) au titre de la commission d'agence prévue.

En tout état de cause elle demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile et à voir condamner les parties adverses aux frais et dépens des deux instances.

Par conclusions du 20 décembre 2017, les appelants contestent la demande de l'agence S) à les voir condamner à lui payer la commission d'agence augmentée de la TVA ainsi que sa demande à les voir condamner à lui payer une indemnité de procédure. Ils concluent à voir condamner l'agence S) à leur payer le montant de 5.000.- euros au titre de leur préjudice moral et demandent à voir condamner P) aux frais et dépens de l'instance.

Appréciation de la Cour

- Quant à l'appel relevé par les époux L) et K)

Les époux L) et K) critiquent le jugement entrepris pour les avoir condamnés à indemniser P) suite à l'inexécution du compromis de vente signé entre parties.

Il est constant en cause que les appelants ont signé en date du 14 janvier 2015 un compromis de vente avec P) portant sur un appartement, pour le prix de 350.000.- euros.

Bien qu'il résulte des éléments du dossier que les époux L)-K) aient entendu prioritairement financer l'acquisition de leur appartement par la vente de leur duplex pour lequel ils avaient signé un compromis de vente sous condition suspensive en date du 3 octobre 2014, le compromis signé avec P) contient l'usuelle condition suspensive subordonnant la formation de la vente à l'obtention par les acquéreurs d'un prêt bancaire.

C'est pour de justes motifs, que la Cour fait siens, que les juges de première instance ont retenu la validité de cette clause suspensive figurant au compromis conclu entre parties dans la mesure où P) l'a signée sans émettre de réserves. Il en résulte, comme l'ont relevé les magistrats de première instance, que les appelants étaient libres de renoncer à solliciter un

prêt s'ils disposaient des liquidités nécessaires résultant de la vente de leur duplex, ou de solliciter un prêt bancaire auprès d'un établissement de crédit.

C'est encore à juste titre que les magistrats du tribunal ont considéré qu'en l'absence de délai prévu par le compromis de vente pour présenter la lettre de refus ou d'acceptation du crédit bancaire, il appartenait aux époux L)-K) d'accomplir les diligences normales dans un délai raisonnable, étant précisé que le délai de la signature de l'acte de vente fixé au 1^{er} février 2015, soit deux semaines après la signature du compromis, était trop court pour ce faire.

Les pièces versées au dossier renseignent à suffisance l'annulation du compromis signé par les époux L)-K) avec un tiers portant sur leur duplex, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en communication forcée formulée par P).

Les appelants, ayant appris au milieu du mois de février que la vente de leur duplex ne se ferait pas et ayant tenté d'obtenir de ce fait l'annulation sans dommages et intérêts du compromis signé avec P) qui leur fut refusée par courrier du 5 mars, ont signé en date du 19 mars 2015 une demande d'un prêt logement auprès de la BCEE, à hauteur d'un montant total de 415.700.- euros, pour financer le prix de l'appartement, les droits d'enregistrement, les honoraires du notaire et les coûts de transformation.

Par courrier du 24 mars 2015, la BCEE leur a fait parvenir une décision de refus.

Eu égard au fait que les époux ne justifiaient que d'un revenu mensuel disponible de l'ordre de 430.- euros par mois après déduction des mensualités des divers prêts bancaires déjà contractés par eux, il n'est pas établi que le refus de la banque soit un refus de complaisance comme le soutient l'intimé.

Même si le prêt avait été diminué du coût des transformations par eux envisagées, leur revenu disponible ne permettait pas d'y faire face.

Contrairement aux premiers juges, la Cour estime dès lors que les époux L)-K) ont accompli les diligences normales pour que la condition puisse se réaliser endéans un délai raisonnable et qu'ils ont valablement justifié des raisons pour lesquelles elle ne pouvait se réaliser.

L'appel des époux L)-K) est partant à déclarer fondé et le jugement entrepris est à réformer en ce qu'il a fait application de l'article 1178 du Code civil. Il y a lieu au contraire de déclarer caduc le compromis de vente conclu entre parties en date du 14 janvier 2015 pour non réalisation de la

condition suspensive et de décharger en conséquence les appelants de toutes les condamnations prononcées contre eux en première instance.

La demande en garantie formulée par ces derniers contre l'agence S) est dès lors, par réformation du jugement entrepris, à déclarer irrecevable, faute d'objet.

Par conclusions du 20 décembre 2017, les appelants ont encore conclu à voir condamner l'agence S) à leur payer le montant de 5.000.-euros au titre de leur préjudice moral et demandent à voir condamner P) aux frais et dépens de l'instance.

L'agence S) n'a pas autrement contesté la recevabilité de cette demande formulée en appel.

Il résulte des griefs exposés à l'encontre de l'agence S) dans l'acte d'appel que les époux L)-K) estiment également avoir subi un préjudice du fait de la résolution de la vente de l'appartement, alors qu'ils se voyaient déjà emménager prochainement dans l'appartement et ont exposé des achats mobiliers dans cet esprit.

Cette demande est cependant à déclarer non fondée, dès lors que les époux L)-K) n'ignoraient pas que le premier compromis signé par eux ayant pour objet la vente de leur duplex était soumis à une condition suspensive et qu'ils se sont montrés imprudents en exposant des frais pour un appartement qu'ils n'étaient pas sûrs de pouvoir payer.

- Quant à l'appel incident interjeté par P)

L'appel principal étant fondé et les appelants étant à décharger de toutes condamnations, l'appel incident de P) visant à l'augmentation des montants auxquels ont été condamnés les époux L)-K) en première instance est à déclarer non fondé.

- Quant à l'appel incident interjeté par l'agence S)

L'agence S) a réitéré en appel sa demande à voir condamner les époux L)-K) à lui payer la somme de 12.285.- euros au titre de la commission d'agence prévue pour la vente conclue avec P).

La vente entre les époux L)-K) et P) étant devenue caduque suite à la non réalisation de la condition suspensive, cette demande est à déclarer non

fondée. Le jugement entrepris est donc à confirmer sur ce point, bien que pour des motifs différents.

- Quant à l'appel d'intimé à intimé dirigé par P) contre l'agence S)

Cet appel dont la recevabilité n'a pas été autrement contestée est à déclarer recevable en la forme.

P) reproche à l'agence S) de lui avoir présenté la vente de son appartement comme dénuée de tout aléa dans un sms du 17 octobre 2014 l'assurant que les époux L)-K) disposaient des fonds requis pour financer l'achat de son appartement du fait de la vente de leur duplex et d'avoir introduit ensuite sans l'en avertir un aléa dans l'opération de vente par l'insertion de la clause suspensive liée au prêt.

En présentant la vente du duplex comme certaine et en n'attirant pas son attention sur les effets de la clause suspensive contenue dans le compromis de vente portant sur son appartement, l'agence aurait engagé sa responsabilité en manquant à son obligation de renseignement, P), serveur dans un restaurant, ne mesurant pas les implications liées à une clause suspensive.

L'agence S) conteste tout manquement dans son chef de nature à engager sa responsabilité. Elle fait valoir qu'il aurait appartenu à P) de solliciter des explications avant de signer le compromis et qu'il avait pris le risque de prendre en location de façon prématurée un autre logement.

Suivant la jurisprudence, en cas d'agissements fautifs envers les tiers (actes irréguliers, faux renseignements, etc.), qu'il s'agisse de tiers absolus ou des tiers ayant contracté avec le mandant, le mandataire engage sa responsabilité envers eux (Cass. 1re civ., 1er févr. 1984 : Bull. civ. 1984, I, n° 47) quand bien même il aurait exécuté sa mission à titre gratuit (CA Paris, 6e ch., sect. B, 1er mars 2007 : [JurisData n° 2007-326823](#) ; [JCP G 2007, IV, 1702](#)). Mais, puisqu'il n'y a pas de lien de droit contractuel entre eux, cette responsabilité est de nature délictuelle ou quasi délictuelle ([C. civ., art. 1382, 1383, 1384](#)).

Il est constant en cause qu'une représentante de l'agence S) a envoyé en date du 17 octobre 2014 un texto à P) demandant d'organiser une visite de l'appartement de ____ appartenant à ce dernier et affirmant qu'elle avait des clients fortement intéressés, précisant : « *ce sont des gens solvable, leur maison est vendue, il ne nécessite pas de crédit* ».

S'en suivent plusieurs messages de l'agence pressant P) de rencontrer les acquéreurs aux fins de signer le compromis et demandant les mesures de la cuisine au motif que les acheteurs voulaient en changer, puis en date du 8 janvier 2015 un texto informant ce dernier « *j'aurai un studio en location avec une chambre à coucher sur _____ sur le nouveau site, tout nouveau, avec cave et garage, rez-de-chaussée avec terrasse pour 700 euros avec 170 euros de charges pour le 1^{er} février* ».

Il résulte de ces éléments que l'agence S), tout en sachant que le compromis de vente signé par son entremise entre les époux L)-K) et un tiers était soumis à une clause suspensive relative à la possibilité d'obtenir un cadastre vertical pour faire deux appartements du duplex, a fait naître dans l'esprit de P) la croyance que cette vente était certaine et qu'en conséquence la vente de son propre appartement aux époux L)-K) n'était soumise à aucun aléa, ces derniers disposant des fonds nécessaires du fait de la vente de leur duplex.

Il a ensuite pressé P) de signer avec eux un compromis contenant la clause suspensive d'usage relative à l'obtention du prêt bancaire, sans attirer son attention sur les conséquences possibles de cette clause.

Dans un arrêt du 14 janvier 2016, la Cour de cassation française a retenu que l'agent immobilier est tenu, non seulement à l'égard de son mandant, mais également à l'égard de toutes les parties à l'opération conclue par son entremise, d'un devoir de conseil et de diligences dont la méconnaissance peut par conséquent être invoquée par l'acquéreur du bien immobilier, si même il n'a pas été partie au mandat de vente qui a été conclu (Cass.civ 1^{ère} 14 janvier 2016 numéro de pourvoi 14-26474).

L'agence S), bien que mandatée par les époux L)-K), aurait dû néanmoins attirer l'attention de P) sur les conséquences possibles de cette clause et ne pas l'inciter à se chercher déjà un logement de remplacement.

Il suit de ces considérations que l'agence S) a engagé sa responsabilité délictuelle à l'égard de P).

La clause pénale figurant au compromis de vente ne liant que les parties au compromis et non l'agence, l'agence S) ne saurait être tenue au paiement de ce montant, mais uniquement à l'indemnisation du préjudice réellement subi par P), à savoir les frais d'agence et les loyers payés en pure perte par ce dernier chiffrés dans ses dernières conclusions à 2.600.- euros.

En ce qui concerne le montant de 3.500.- euros réclamé du chef de frais d'avocat exposés pour l'instance d'appel, la Cour, si elle admet que les frais d'avocats constituent en principe un préjudice réparable, constate cependant

que ce préjudice n'est justifié par aucune pièce, de sorte que cette demande requiert le rejet.

En revanche il y a lieu de faire droit à la demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral en relation avec l'attitude de l'agence S) pour indemniser P) de tous les tracasseries subies suite aux fautes commises par l'agence S). La Cour évalue ex aequo et bono ce montant à 2.500.- euros.

- Quant aux indemnités de procédure réclamées de part et d'autres

P) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel pour autant qu'elle est dirigée contre les époux L)-K) qui prospèrent dans leur appel. Cette demande est en revanche à déclarer fondée à l'encontre de l'agence S) pour le montant de 1.500.- euros

Les époux L)-K) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre P) tant pour la première instance que pour l'instance d'appel, à défaut d'avoir justifié en quoi il serait inéquitable de laisser les frais exposés à leur charge.

L'agence S) est à débouter de sa demande formulée sur base de l'article 240 du NCPC pour l'instance d'appel, pour avoir succombé dans son appel incident, ainsi qu'à l'appel relevé par P).

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le conseiller de la mise en état entendu en son rapport,

dit les appels recevables,

dit l'appel principal partiellement fondé et les appels incidents de P) et de l'agence S) non fondés,

réformant :

dit la demande de P) contre les époux L) et K) non fondée et les décharge de toute condamnation,

dit l'appel dirigé par P) contre la société S) GmbH partiellement fondé,

condamne la société S) GmbH à payer à P) le montant de 5.100.- euros (2.600 + 2.500 euros) avec les intérêts légaux à dater de la demande en justice jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de 3 points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du présent arrêt,

dit la demande en garantie des époux L) et K) contre la société S) GmbH irrecevable et la demande en allocation de dommages et intérêts recevable mais non fondée,

condamne la société S) GmbH à payer à P) une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour l'instance d'appel.

condamne la société S) GmbH aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Michel SCHWARTZ et de Maître Georges KRIEGER sur leurs affirmations de droit.