

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 22/24 – VII – CIV

**Audience publique du vingt-et-un février deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2023-00500 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
Sammy SCHUH, greffier assumé.

E n t r e :

**PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER, en remplacement de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg, en date du 20 avril 2023,

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA Avocat, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 241603, représentée aux fins des présentes par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit SIEDLER du 20 avril 2023,  
comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

Suivant contrat signé le 10 mars 2021, PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) a confié un mandat d'agence non-exclusif à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) ou l'agence) pour procéder à la vente d'une maison sise à L-ADRESSE3.) (ci-après le bien), au prix de 2.890.000,- euros.

Concernant la rémunération de l'agence, les parties ont convenu ce qui suit :

*« La commission de l'agence sera de 3% du prix de vente + TVA, payable à la signature de l'acte notarié. Cette commission est également due si la vente du bien devait se réaliser après l'expiration du mandat à un client contacté directement ou indirectement par l'agence SOCIETE2.) (SOCIETE1.) Sàrl) pendant la période du mandat ».*

En date du 23 avril 2021, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.)) a fait une offre d'achat pour le bien en question au prix de 2.700.000,- euros. L'offre, émise sur papier-entête de l'agence, se lit comme suit :

*« Le soussigné SOCIETE3.) S.à r.l. (ou toute autre personne physique ou morale pouvant se substituer à celle-ci et pour laquelle elle se porte fort) [...]déclarons par la présente faire une offre d'achat pour le bien repris sous rubrique et ce au prix de 2.700.000,- euros et soumise à la condition suspensive que notre offre pour l'autre bien à ADRESSE4.) ne soit pas acceptée.*

*Pour que la présente offre engage les 2 parties (Vendeur et Acheteur), le Vendeur doit y marquer son accord au plus tard le : jeudi, avril 29, 2021. L'Acheteur reste engagé jusqu'à cette date sans possibilité de désistement.*

*Dès que la présente offre est acceptée par le vendeur, les parties signeront un compromis de vente rédigé par SOCIETE2.) (SOCIETE1.) Sàrl) dans les 14 (quatorze) jours. Le compromis reprendra les éventuelles clauses suspensives de la présente offre.*

*L'agent immobilier SOCIETE2.) (SOCIETE1.) Sàrl) signe la présente offre d'achat pour réception et non pour acceptation ».*

En date du 29 avril 2021, PERSONNE1.) a signé le document en question sous la mention préétablie « lu et approuvé pour acceptation de l'offre ».

L'agence a préparé en date du 31 mai 2021 un compromis de vente, qui a été signé par la société SOCIETE3.) mais non par PERSONNE1.).

L'article 3 du compromis de vente est de la teneur suivante :

*« Le présent compromis de vente est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :*

- i. ...
- ii. ...
- iii. *Autorisation : Que l'Acheteur a obtenu l'autorisation administrative pour occuper un bureau ou mettre en place le siège enregistré dans le bien sujet.*
- iv. ....

*En cas de réalisation des conditions suspensives, la vente sera exécutée aux conditions prévues au présent compromis.*

*Au défaut de la réalisation de l'une ou plusieurs conditions suspensives dans le délai prévu ci-dessus, la convention sera nulle et non avenue et chacune des Parties reprendrait son entière liberté ».*

Saisi d'une demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir condamner PERSONNE1.) au paiement d'une commission d'agence de 94.770,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a, par un jugement rendu le 24 février 2023,

- reçu la demande en la forme,
- l'a dit fondée,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 94.770,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 juillet 2021 jusqu'à solde,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit fondée la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour la somme de 1.500,- euros,
- condamné PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier du 20 avril 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel contre le jugement du 24 février 2023, lequel a fait l'objet d'une signification en date du 16 mars 2023.

Par réformation du jugement entrepris, l'appelant demande à être déchargé de toutes les condamnations intervenues à son encontre et il requiert l'allocation d'une indemnité

de procédure de 2.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la partie intimée aux frais et dépens de l'instance.

La société SOCIETE1.) demande la confirmation du jugement entrepris. Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.

Par ordonnance du 24 octobre 2023, l'instruction de l'affaire qui s'est faite conformément aux articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 17 janvier 2024.

### **Prétentions et moyens des parties**

#### PERSONNE1.)

L'appelant soutient que la seule clause suspensive figurant à l'offre d'achat serait celle « *que l'offre pour l'autre bien sis à ADRESSE4.) ne soit pas acceptée* ». La clause concernant l'acceptation de l'offre par le vendeur ne constituerait pas une clause suspensive.

L'offre d'achat prévoirait « *le compromis reprendra les éventuelles clauses suspensives de la présente offre* ».

De ce libellé, il faudrait déduire que l'offre était censée contenir potentiellement plusieurs conditions suspensives lesquelles devraient être reprises dans le compromis de vente. A défaut de précisions quant à ces autres clauses, celles-ci ne sauraient être considérées comme déterminées ou déterminables.

La formulation de l'offre d'achat ne permettrait pas de vérifier si un accord est intervenu sur l'essentiel, dont notamment les clauses suspensives discutées entre parties. PERSONNE1.) en déduit qu'un tel procédé aurait pour effet de le placer à la merci de l'agence, laquelle pourrait de ce fait insérer au compromis de vente toute clause de son choix.

Par réformation de la décision entreprise, il y aurait lieu de déclarer l'offre d'achat nulle pour défaut d'objet sur base des articles 1108 et 1129 du Code civil. La demande de la société SOCIETE1.) serait partant à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.), demande, par réformation de la décision entreprise, de voir prononcer la nullité de l'offre d'achat sur base de l'article 1172 du Code civil pour impossibilité de la réalisation de la condition suspensive liée à l'installation d'un bureau, telle qu'énoncée au compromis de vente.

Il reproche aux magistrats ayant siégé en première instance d'avoir rejeté son moyen au motif qu'il n'a pas signé le compromis de vente. En statuant ainsi, ils n'auraient pas saisi la portée de son argumentaire à l'appui du moyen.

Il fait valoir que « *vu que l'offre d'achat a été signée par les parties et vu que cette même offre indique que le compromis reprendra les clauses suspensives (non précisées) contenues dans ladite offre (!), il était partant plausible que la clause relative à l'installation du bureau mentionnée aux termes du compromis de vente fasse partie des clauses suspensives (non précisées) évoquées dans l'offre (!)* ».

Dans pareille hypothèse, cela signifierait que la clause suspensive relative à l'installation du bureau aurait fait l'objet du champ contractuel.

PERSONNE1.) soutient que sa propriété se situerait en zone « *HAB-1* », de sorte que l'immeuble ne saurait accueillir l'installation de bureaux par une société.

Il en déduit que l'offre d'achat et le compromis de vente contiennent des conditions impossibles à réaliser, de sorte que tant l'offre d'achat que le compromis seraient à déclarer nuls et la demande de la société SOCIETE1.) serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

En ordre plus subsidiaire, l'appelant critique les magistrats de première instance en ce qu'ils ont retenu que la société SOCIETE1.) est en droit de toucher une commission.

En premier lieu, il avance que l'offre d'achat de la société SOCIETE3.) aurait été faite sous la condition suspensive que « *son offre pour l'autre bien à ADRESSE4.) ne soit pas acceptée* ». Il ne résulterait néanmoins d'aucun élément du dossier que cette condition, dépendante de la volonté d'une tierce personne, se soit réalisée.

Comme la preuve de la réalisation de la condition suspensive ne serait pas rapportée en l'espèce, l'offre d'achat serait devenue caduque et la société SOCIETE1.) n'aurait pas droit au paiement d'une commission.

En deuxième lieu, il résulterait clairement de l'offre d'achat que les parties ont entendu subordonner l'existence et la validité de la vente à la signature d'un compromis de vente endéans les 14 jours à compter du moment de l'acceptation de l'offre par le vendeur.

PERSONNE1.) expose que l'agence lui aurait adressé en date du 31 mai 2021 un compromis de vente signé par la société SOCIETE3.). Non seulement le délai prévu à l'offre de vente pour la finalisation d'un compromis de vente n'aurait pas été respecté, mais encore le compromis n'aurait pas repris les conditions suspensives mentionnées dans l'offre d'achat et contiendrait des clauses jamais discutées entre parties et rendant impossible toute vente.

Il se base sur l'article 1176 du Code civil et en déduit que la condition de la réalisation d'un compromis de vente est censée défaillie motif pris que l'événement convenu ne s'est pas produit endéans le délai conventionnellement fixé.

La condition suspensive ne s'étant pas réalisée, l'offre d'achat serait devenue caduque le 15 mai 2021 et le droit à rémunération dans le chef de l'agence ne serait pas établi.

Pour être complet, PERSONNE1.) ajoute qu'il ne saurait lui être reproché de ne pas avoir signé le compromis de vente étant donné que les mentions contenues au compromis n'auraient pas fait l'objet d'une négociation ou d'un accord entre parties. Tel serait notamment le cas des articles 6.2 et 6.3, lesquels n'auraient jamais été approuvés, voire discutés.

A cela s'ajouterait qu'à défaut de détermination des éléments essentiels d'une vente, tels par exemple les précisions quant au mode de paiement du prix, le délai endéans lequel les conditions suspensives, notamment la condition tenant à l'installation d'un bureau, devaient se réaliser, il n'y a pas eu rencontre de volontés pour procéder à la vente du bien.

En troisième lieu, la société SOCIETE1.) n'aurait pas droit à se voir accorder une commission au motif qu'il résulterait clairement du mandat de vente du 10 mars 2021 que la commission d'agence ne serait payable qu'à la signature de l'acte notarié de vente. Aucun acte notarié n'ayant été conclu, la société SOCIETE1.) ne serait pas en droit de toucher une quelconque commission.

Cet argumentaire serait encore confirmé au regard des termes de l'offre d'achat laquelle indiquerait que la partie intimée serait autorisée à vendre le bien pendant toute la durée du mandat. A la lecture d'un tel libellé, il y aurait lieu de retenir que les obligations de l'agence ne se seraient pas limitées à la recherche d'un acquéreur potentiel, mais auraient englobé l'assistance et le suivi de la concrétisation de la vente pardevant notaire.

#### La société SOCIETE1.)

La partie intimée considère avoir accompli toutes les diligences lui incombant sous le contrat de mandat de vente agence non exclusif du 10 mars 2021 au motif qu'elle a trouvé un acquéreur pour le bien en question.

Le défaut de signature du compromis de vente serait imputable au comportement négligent et avare de PERSONNE1.), lequel reconnaîtrait avoir manifesté sa préférence pour un acheteur ayant fait une offre supérieure, et ce au mépris de l'engagement pris en date du 29 avril 2021.

Quant à la prétendue nullité de l'offre d'achat pour défaut d'objet déterminé, l'agence soutient que les clauses figurant dans l'offre de vente seraient suffisamment détaillées, de sorte qu'aucun défaut d'objet contractuel ne serait à déplorer.

L'offre d'achat contiendrait une seule clause suspensive, à savoir celle portant sur la non acceptation d'une offre pour un bien situé à ADRESSE4.).

La clause relative à l'accord du vendeur constituerait une condition dite à terme, dont l'échéance aurait été respectée.

Le fait d'avoir indiqué que « *le compromis de vente reprendra les éventuelles clauses suspensives dans l'offre* » aurait constitué un gage de sécurité tant pour la partie appelante que pour la partie intimée, en cas de signature d'un compromis de vente.

La condition suspensive prévue à l'offre d'achat se serait réalisée, de sorte qu'il n'y aurait plus eu lieu de l'insérer au compromis de vente.

L'agence en conclut que l'offre d'achat aurait été valable et dûment acceptée par PERSONNE1.) en date du 29 avril 2021. Dès lors, l'accord entre parties, qui vaudrait vente, serait prouvé à suffisance de droit.

Comme il y aurait eu vente, la société SOCIETE1.) en déduit qu'elle aurait droit à sa commission et elle demande la confirmation du jugement entrepris.

L'agence conteste que le compromis de vente ait contenu une condition impossible à réaliser.

Conformément à ce qui a été relevé par les magistrats ayant siégé en première instance, le compromis de vente n'aurait pas été signé par PERSONNE1.), de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'en débattre.

En ordre subsidiaire, l'agence soutient que le bien se situerait en zone « *HAB 1 k* » et qu'il serait parfaitement possible d'installer un bureau dans le secteur en question.

La société SOCIETE1.) conteste tout comportement fautif dans son chef et elle passe en revue « *l'ensemble des fautes relevées par la partie appelante* ».

1/ Concernant la condition suspensive relative à l'acceptation de l'offre du bien situé à ADRESSE4.), il y aurait lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a été retenu que la clause en question a été stipulée en l'unique faveur de la partie acquéreuse, à savoir la société SOCIETE3.), laquelle a signé le compromis de vente en date du 31 mai 2021 sans que la clause n'y soit reproduite. Ce serait à bon droit que les juges de première instance auraient déduit de ce fait que la précédente offre de la société SOCIETE3.) aurait été refusée, sinon que la société SOCIETE3.) ait renoncé à la condition suspensive.

PERSONNE1.) n'ayant aucun intérêt à dénoncer ladite clause, l'argumentaire adverse serait dépourvu de toute logique.

2/ Concernant le délai de 14 jours pour la signature d'un compromis de vente, il serait fallacieux de considérer que l'offre d'achat aurait été conditionnée par la signature d'un compromis.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente aurait été parfaite dès le moment où les parties ont trouvé un accord sur l'objet et le prix, soit le 29 avril 2021. Il ne résulterait d'aucun élément de la cause que les parties aient entendu subordonner la validité de la vente à sa régularisation par un compromis de vente. Le délai de 14 jours serait renseigné à titre indicatif et l'offre d'achat ne prévoirait pas de sanction en cas de non-réalisation d'un compromis de vente.

3/ Concernant l'absence d'acte notarié, l'agence estime que le mandat non exclusif ne prévoirait pas la nécessité d'un acte notarié « *puisque ce dernier serait uniquement mentionné corrélativement avec le paiement du prix* ».

L'agence conclut de l'ensemble de ses développements que la vente aurait été parfaite le 29 avril 2021, de sorte que la commission lui serait redue et qu'il y aurait lieu de confirmer le jugement entrepris par adoption des motifs.

### **Appréciation**

Les parties sont en désaccord sur la question de savoir s'il y a eu vente du bien entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE3.), laquelle n'est pas partie au présent litige, ou si la rencontre de volontés entre parties s'analyse en un accord de principe d'entrer en discussion.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, « *la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ».

Pour analyser si tel a été le cas en l'espèce, il convient de se référer à l'offre d'achat de la société SOCIETE3.) aux termes de laquelle :

*« Le soussigné SOCIETE3.) S.à r.l. (ou toute autre personne physique ou morale pouvant se substituer à celle-ci et pour laquelle elle se porte fort) [...] déclarons par la présente faire une offre d'achat pour le bien repris sous rubrique et ce au prix de 2.700.000,- euros et soumise à la condition suspensive que notre offre pour l'autre bien à ADRESSE4.) ne soit pas acceptée.*

*Pour que la présente offre engage les 2 parties (Vendeur et Acheteur), le Vendeur doit y marquer son accord au plus tard le jeudi, avril 29, 2021. L'Acheteur reste engagé jusqu'à cette date sans possibilité de désistement.*

*Dès que la présente offre est acceptée par le vendeur, les parties signeront un compromis de vente rédigé par SOCIETE2.) (SOCIETE1.) Sàrl) dans les 14 (quatorze) jours. Le compromis reprendra les éventuelles clauses suspensives de la présente offre.*

*L'agent immobilier SOCIETE2.) (SOCIETE1.) Sàrl) signe la présente offre d'achat pour réception et non pour acceptation ».*



L'offre, faite sous la condition suspensive qu'une autre offre pour un bien situé à ADRESSE4.) soit refusée, prévoyait dès lors un terme pour une éventuelle acceptation par PERSONNE1.).

Le vendeur ayant signé l'offre pour accord en date du 29 avril 2021, l'offre acceptée est devenue un contrat synallagmatique aux termes duquel il était convenu que les parties signent un compromis de vente dans les quatorze jours, soit jusqu'au 13 mai 2021.

Aux termes de l'article 1134, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

Les parties sont dès lors tenues de respecter les stipulations contractuelles, de sorte que la signature d'un compromis de vente était nécessaire pour parfaire la vente.

Dans le cadre d'une demande en paiement de la commission d'agence, il appartient exclusivement à la Cour de répondre à la question de savoir si une vente entre parties a eu lieu et il ne lui appartient pas de prononcer sur les motifs qui ont poussé PERSONNE1.) à ne pas signer le compromis de vente.

L'arrêt de la Cour d'appel du 13 février 2008 cité par l'agence n'est pas pertinent alors que les faits à la base de ce litige étaient fondamentalement différents dans la mesure où les parties n'y avaient pas contractuellement arrêté les modalités de la formation de la vente.

A titre superfétatoire et pour être complet, il convient de relever que le compromis de vente préparé le 31 mai 2021 par l'agence contient des conditions, notamment une condition suspensive tenant à l'autorisation d'installation de bureaux, non énumérées à l'offre d'achat, de sorte que la signature du compromis de vente aurait nécessité des discussions entre parties en vue de trouver un accord final.

Contrairement à ce qui a été retenu en première instance, la vente n'était pas parfaite au 29 avril 2021 à défaut par les parties d'avoir respecté les stipulations contractuelles les liant.

Comme il ressort de toute évidence des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que les stipulations contractuelles tenant à la nécessité de la signature d'un compromis de vente endéans le délai conventionnellement prévu n'ont pas été respectées, il est oiseux d'analyser le moyen tiré de la nullité de l'offre d'achat pour défaut d'objet certain et défaut de réalisation de la conditions suspensive.

Aucune vente entre PERSONNE1.) et la société SOCIETE3.) n'ayant été conclue, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en paiement d'une commission.

A cela s'ajoute que même à suivre le raisonnement de l'agence consistant à dire que la vente aurait été parfaite et qu'elle aurait droit à une commission, toujours est-il que

la créance invoquée n'aurait pas été exigible alors qu'il a été convenu entre parties que la commission d'agence serait payable à la signature de l'acte notarié.

Par réformation du jugement entrepris, il convient de décharger PERSONNE1.) de la condamnation au paiement d'une commission d'un montant de 94.770,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 2 juillet 2021 jusqu'à solde.

Par réformation du jugement entrepris, il est également déchargé de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros au motif que l'agence, en tant que partie succombante, ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour les mêmes motifs, la société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel n'est pas fondée alors qu'il ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

#### **PAR CES MOTIFS :**

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

reçoit l'appel ;

le dit fondé ;

par réformation du jugement numéro 2023TALCH10/00043 du 24 février 2023,

décharge PERSONNE1.) de toutes les condamnations intervenues à son encontre ;

déboute les parties respectives de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens des deux instances.