

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 57/24 – VII – CIV

Audience publique du huit mai deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-01031 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre;
Nadine WALCH, 1^{er} conseiller;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la **société anonyme 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 28 juillet 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée F&F Legal, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 230842, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

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

partie intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 28 juillet 2022,

comparant par Maître Deidre DU BOIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

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

partie intimée aux fins du susdit exploit GEIGER du 28 juillet 2022,

comparant par Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.) étaient les copropriétaires indivis d'une maison sise à L-ADRESSE4.) (ci-après l'Immeuble).

Suite au divorce prononcé entre parties, les consorts GROUPE1.) ont signé en date du 5 février 2020 un contrat intitulé « MANDAT DE VENTE NON-EXCLUSIF » avec la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) aux fins de procéder à la vente de l'Immeuble au prix de base de 1.650.000,- euros.

Le prédit contrat stipule en outre qu'il est conclu pour une durée de six mois, « *tacitement reconduit de mois en mois à défaut de renonciation de part ou d'autre* » et qu'en cas de vente de l'Immeuble, la rémunération à laquelle la société SOCIETE1.) pourra prétendre sera égale à « *3 % (trois pour cent) + TVA du prix de vente* ».

Il y est également précisé ce qui suit :

« Toutefois, si après l'expiration du présent mandat un des clients présentés par SOCIETE1.) S.A. acquérait le bien faisant l'objet du mandat, la commission de vente reste toujours due par le propriétaire-vendeur. De même, en cas de vente de l'objet précité par le propriétaire-vendeur ou tout autre mandataire ou personne habilitée à vendre le bien, pendant la période du mandat, ce dernier sera tenu de payer à SOCIETE1.) S.A. la commission définie ci-avant. »

En date du 6 février 2020, les consorts GROUPE1.) ont, par contrat intitulé « CONTRAT DE MANDAT », chargé la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.) de vendre l'Immeuble en leur nom et pour leur compte pour le prix de discussion de 1.650.000,- euros.

Ce mandat est dit « *non exclusif et valable pour une période de 6 mois* », renouvelable automatiquement pour la même durée, « *s'il n'est pas résilié 15 jours avant son expiration par lettre recommandée* ».

Les consorts GROUPE1.) se sont là aussi engagés « *à payer une commission de 3 % + 17 % TVA sur le prix réalisé à l'agence immobilière SOCIETE2.) Sàrl le jour de l'acte notarié de l'objet immobilier précité* ».

Un premier compromis de vente a été signé en date du 19 février 2020, par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), entre PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)) et PERSONNE3.), et un autre compromis a été signé en date du 20 février 2020, par l'intermédiaire de la société SOCIETE1.), entre PERSONNE1.) et les époux PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après les époux GROUPE2.)), sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire pour le 6 mars 2020 au plus tard.

Les époux GROUPE2.) ont obtenu un accord bancaire pour l'acquisition de l'Immeuble en date du 28 février 2020.

Par courrier du 19 mars 2020, les consorts GROUPE1.) ont été mis en demeure « *de faire acter la vente du bien immobilier par devant notaire conformément au compromis signé en date du 20 février 2020* » et de régler le montant de 57.915,- euros à la société SOCIETE1.) au titre de la commission lui redue.

Après avoir appris que l'acte notarié de vente a finalement été passé en date du 26 mars 2020 entre les consorts GROUPE1.) et PERSONNE3.), une seconde mise en demeure de régler le prédit montant de 57.915,- euros leur a été adressée en date du 6 mai 2020 par la société SOCIETE1.).

Aucune suite n'a été réservée auxdites mises en demeure.

Par exploit d'huissier de justice des 16 et 17 juin 2020, la société SOCIETE1.) a alors fait donner assignation aux consorts GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de s'entendre condamner au paiement du montant de 57.915,- euros à titre de la commission d'agence lui redue pour la vente de l'Immeuble, outre les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 mars 2020, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde. La société SOCIETE1.) avait encore sollicité la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 2.000,- euros à titre de dommages et intérêts pour les frais d'avocat engendrés et au paiement d'une indemnité de procédure du même montant sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) a formulé une demande reconventionnelle à l'encontre de la société SOCIETE1.) tendant à la condamnation de cette dernière au paiement d'une indemnité de 5.000,- euros pour procédure vexatoire et abusive et d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En ordre subsidiaire, PERSONNE2.) avait formulé une demande en garantie à l'encontre de PERSONNE1.) tendant à la condamnation de cette dernière à le tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de la demande principale introduite par la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) a demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) avait formulé une demande en garantie à l'encontre de PERSONNE2.) tendant à la condamnation de ce dernier à la tenir quitte et indemne de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre dans le cadre de la demande principale introduite par la société SOCIETE1.).

Par un jugement rendu le 12 mai 2022, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a :

- reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme,
- dit que les parties sont liées par un mandat de vente non-exclusif,
- déclaré les demandes principales formulées par la société SOCIETE1.) non fondées,
- déclaré les demandes reconventionnelles en garantie respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sans objet,
- déclaré la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire non fondée,
- déclaré la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,
- déclaré la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 3.000,- euros (2 x 1.500,- euros),
- condamné la société SOCIETE1.) aux entiers frais et dépens de l'instance.

Procédure

Par exploit d'huissier du 28 juillet 2022, la société SOCIETE1.) a relevé appel contre le jugement du 12 mai 2022, lequel n'a, selon les informations des parties, pas fait l'objet d'une signification.

Par réformation de la décision entreprise, la société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 57.915,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 19 mars 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Elle requiert encore l'allocation du montant de 2.000,- euros à titre d'honoraires d'avocat et une indemnité de procédure de 2.000,-

euros et elle demande à être déchargée de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure aux consorts GROUPE1.).

Pour l'instance d'appel, elle sollicite la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 5.000,- euros à titre d'honoraires d'avocat et du montant de 5.000,- euros à titre d'indemnité de procédure. Elle requiert leur condamnation aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande la confirmation pure et simple du jugement du 12 mai 2022 par adoption de ses motifs.

En ordre subsidiaire et pour autant que le jugement *a quo* devait être infirmé, elle réitère son appel en garantie tel que dirigé en première instance à l'encontre de PERSONNE2.).

Elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de cette dernière aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE2.) demande à voir déclarer non fondé l'appel relevé par la société SOCIETE1.) et il requiert la confirmation du jugement du 12 mai 2022.

Il relève appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000,- euros pour procédure vexatoire et abusive sur base des articles 6-1, sinon 1382 et 1383 du Code civil.

En ordre subsidiaire et pour autant que le jugement *a quo* devait être infirmé, il réitère son appel en garantie tel que dirigé en première instance à l'encontre de PERSONNE1.).

En tout état de cause, il demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel et sa condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ordonnance du 4 décembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les parties ont été informées que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 20 mars 2024.

Positions des parties

La société SOCIETE1.)

La partie appelante ne critique pas les magistrats ayant siégé en première instance d'avoir qualifié les relations entre parties de mandat de vente.

La société SOCIETE1.) leur reproche d'avoir rejeté sa demande en paiement de la commission d'agence au motif que la vente ne serait pas intervenue par son intermédiaire.

Ce serait à tort qu'ils auraient considéré que la vente entre les consorts GROUPE1.) et PERSONNE3.) aurait été parfaite le 19 février 2020 pour en déduire que le compromis signé le 20 février 2020 serait sans effet pour justifier le paiement d'une commission.

Le compromis prétendument signé le 19 février 2020 ne serait pas conforme au contrat de mandat conclu le 6 février 2020 entre la société SOCIETE2.) et les consorts GROUPE1.), motif pris que le compromis ne comporterait pas la signature de PERSONNE1.) et que le prix renseigné de 1.630.000,- euros ne correspondrait pas aux exigences contractuelles. PERSONNE1.) n'aurait dès lors pas donné son accord à abaisser le prix contractuellement prévu au contrat de mandat.

A cela s'ajouterait que, contrairement aux conclusions de la juridiction de première instance, le compromis signé avec PERSONNE3.) contiendrait une clause suspensive d'obtention d'un prêt bancaire dans la mesure où les parties auraient utilisé les expressions suivantes :

- *« payable comme suit : prêt bancaire*
- *l'acte notarié sera signé à l'accord du prêt bancaire*
- *la date de l'acte sera fixée à l'accord du financement*
- *il est expressément convenu qu'après réalisation des conditions suspensives... ».*

La société SOCIETE1.) relève encore que les parties intimées se garderaient bien de produire l'avenant au compromis de vente augmentant le prix de vente de 1.630.000,- euros à 1.650.000,- euros, lequel porterait la date du 18 février 2020 et constituerait manifestement un faux antidaté.

Elle demande que « cet avenant faux antidaté soit déclaré irrecevable, sinon nul et non avenu ».

Les parties intimées n'auraient pas produit la moindre pièce documentant l'obtention d'un prêt par PERSONNE3.) et la société SOCIETE1.) en déduit que le compromis de vente du 19 février 2020 ne serait jamais devenu définitif.

Le seul compromis valablement réalisé serait dès lors celui du 20 février 2020. La vente de l'Immeuble aux époux GROUPE2.) aurait été définitive le 28 février 2020, date à laquelle la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire se serait réalisée.

La société SOCIETE1.) en conclut que sa demande en obtention de la commission d'agence est fondée, l'Immeuble ayant été vendu par son intermédiaire.

En ordre subsidiaire et pour autant que la Cour devait suivre le raisonnement des juges de première instance et dire que la vente s'est réalisée par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) leur reproche d'avoir écarté la clause prévoyant expressément qu'elle est en droit d'obtenir le paiement de sa commission en cas de vente de l'Immeuble par le propriétaire-vendeur ou tout autre mandataire ou personne habilitée à vendre le bien pendant la durée du mandat.

Elle considère que ce principe serait clair et ne nécessiterait aucune interprétation.

D'ailleurs, la clause en question ne s'opposerait à aucune autre clause du contrat de mandat. A cela s'ajouterait que la juridiction de premier degré n'aurait pas procédé à une interprétation de la clause, mais elle l'aurait purement et simplement écartée.

En écartant une clause parfaitement claire, les magistrats ayant siégé en première instance auraient dénaturé le contrat liant les parties.

Par réformation du jugement entrepris, il conviendrait de faire application de la clause pénale et de condamner les consorts GROUPE1.) au paiement du montant principal de 57.915,- euros, outre les intérêts.

Finalement, la société SOCIETE1.) conteste le bien-fondé de l'appel incident relevé par PERSONNE2.) en demandant la confirmation du jugement entrepris, tout comme elle conteste les prétentions des consorts GROUPE1.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.)

Quant aux faits, PERSONNE1.) explique ne pas avoir signé le compromis de vente avec l'acquéreur PERSONNE3.) au motif que le prix de 1.630.000,- euros n'aurait pas correspondu au prix renseigné au mandat de vente signé avec la société SOCIETE2.) en date du 6 février 2020.

Comme la société SOCIETE1.) aurait trouvé en date du 20 février 2020 des acquéreurs acceptant le prix de 1.650.000,- euros, elle aurait signé le compromis avec les époux GROUPE2.).

PERSONNE2.) aurait, à son tour, refusé de signer le compromis du 20 février 2020 en raison du compromis signé le 19 février 2020 avec PERSONNE3.).

Ultérieurement, PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) auraient signé un avenant moyennant lequel le prix de vente aurait été augmenté au montant de 1.650.000,- euros.

Comme PERSONNE2.) aurait maintenu son refus de contracter avec les époux GROUPE2.), PERSONNE1.) affirme s'être résolue à accepter de vendre l'Immeuble au prix de 1.650.000,- euros à l'acquéreur trouvé par la société SOCIETE2.).

En droit, PERSONNE1.) demande la confirmation du jugement du 12 mai 2022 par adoption de ses motifs.

Elle soutient que c'est à bon droit qu'il a été retenu que seul l'agent immobilier dont l'intervention a abouti à la conclusion de l'affaire peut prétendre à une rémunération.

Elle approuve la juridiction de première instance en ce qu'elle a retenu que le compromis de vente signé par l'entremise de la société SOCIETE2.), précédant celui signé par l'entremise de la société SOCIETE1.), ne prévoirait aucune condition suspensive tendant à l'obtention d'un prêt bancaire.

En ordre subsidiaire et quant à l'applicabilité de la clause pénale, PERSONNE1.) soutient que c'est à bon droit que les juges de première instance ont relevé une contradiction entre le caractère non exclusif du mandat de vente et la pénalité à mettre à charge des vendeurs en cas de vente de l'Immeuble hors l'entremise de la société SOCIETE1.).

Cette clause serait manifestement contraire à la commune intention des parties lesquelles avaient signé un mandat de vente non-exclusif.

PERSONNE1.) souligne que les deux agences immobilières auraient dès le départ été informées en toute transparence de l'existence d'un mandat de vente non-exclusif avec une agence concurrente.

Comme l'intention des parties aurait été de conclure un contrat avec mission simple, une clause contenant des pénalités en cas de vente du bien en dehors de l'intervention de la société SOCIETE1.) serait contradictoire avec le but d'une telle mission, de sorte que le jugement entrepris serait à confirmer en ce que la clause pénale a été écartée pour être contraire à la commune intention des parties.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) demande l'annulation de la clause pénale pour constituer une clause abusive au sens de l'article L.211-2, alinéas 1 et 2, du Code de la consommation.

En ordre tout à fait subsidiaire et pour autant qu'une condamnation devait être prononcée à son encontre, elle réitère son recours en garantie contre PERSONNE2.). Dans la mesure où le tribunal a déclaré sa demande reconventionnelle sans objet et n'a pas été amené à se prononcer sur cette demande, elle sollicite le renvoi de cette demande en première instance en vue de maintenir le double degré de juridiction.

Subsidiairement, si la Cour devait décider de statuer par évocation, elle demande à ce qu'il soit fait droit à sa demande en condamnation de PERSONNE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation alors qu'elle se serait retrouvée dans une situation exclusivement engendrée par l'inflexibilité de ce dernier.

Elle conteste finalement, tant en leur principe qu'en leur quantum, les demandes de la société SOCIETE1.) tendant à l'obtention d'une indemnisation pour honoraires

d'avocat, et les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Concernant la demande ayant trait aux honoraires d'avocat, elle donne à considérer que la société SOCIETE1.) est en défaut de verser la moindre pièce à l'appui de ses prétentions.

PERSONNE2.)

Concernant les faits, PERSONNE2.) expose qu'en date du 17 février 2020, la société SOCIETE2.) a fait visiter l'Immeuble à PERSONNE3.), lequel aurait confirmé en date du 18 février 2020 sa volonté de l'acheter.

Le jour même, la société SOCIETE2.) aurait préparé un compromis de vente, signé par PERSONNE2.) le 18 février et contre-signé par PERSONNE3.) au courant de la matinée du 19 février 2020.

Par courriel du 19 février 2020 à 15h55, la société SOCIETE2.) aurait adressé une copie du compromis de vente en question à PERSONNE1.) et à la société SOCIETE1.).

Nonobstant le fait que PERSONNE1.) ait reçu en date du 19 février 2020 quatre sms de la part de la société SOCIETE2.) aux termes desquels l'agence a sollicité des renseignements supplémentaires de sa part, cette dernière a signé le 20 février 2020 le compromis de vente avec les époux GROUPE2.).

En droit, PERSONNE2.) soutient que le mandat signé avec la société SOCIETE1.) s'analyserait en un mandat de vente non-exclusif au motif que l'agence immobilière se serait vu accorder une mission simple.

Il confirme que tant la société SOCIETE1.) que la société SOCIETE2.) auraient été au courant de l'existence du mandat de l'agence concurrente et que les agences auraient eu le pouvoir d'agir au nom et pour le compte de leurs mandants en vue de la vente de l'Immeuble.

Comme le compromis de vente avec PERSONNE3.) n'aurait pas contenu de clause suspensive, la vente aurait été parfaite dès le 19 février 2020. PERSONNE2.) admet que certains passages du compromis auraient été libellés de manière approximative, mais il ne saurait être déduit de ce fait que le compromis aurait été signé sous la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire par PERSONNE3.).

Il n'aurait pas été dans l'intention d'PERSONNE3.) de recourir à un prêt bancaire pour financer l'acquisition.

Subsidiairement, il résulterait d'une lettre du 25 février 2020 de la banque de confiance d'PERSONNE3.) que ce dernier disposait des fonds nécessaires sur son compte pour payer le prix de vente, de sorte que la vente aurait été parfaite au plus tard le 25 février 2020, soit avant la réalisation de la condition suspensive concernant l'obtention d'un prêt bancaire par les époux GROUPE2.).

PERSONNE2.) en déduit que seule la société SOCIETE2.), dont l'intervention a abouti à la conclusion de l'affaire, peut prétendre au paiement de la commission et il demande à voir déclarer l'appel non fondé.

En ordre subsidiaire et quant à l'applicabilité de la clause pénale, PERSONNE2.) se rallie aux développements faits par PERSONNE1.).

En ordre tout à fait subsidiaire et pour autant qu'une condamnation devait être prononcée à son encontre, il réitère son recours en garantie contre PERSONNE1.). En signant le compromis de vente du 20 février 2020, elle aurait commis une faute dont elle devrait répondre. Dans la mesure où le tribunal a déclaré sa demande reconventionnelle sans objet et n'a pas été amené à se prononcer sur cette demande, PERSONNE2.) sollicite le renvoi de cette demande en première instance en vue de maintenir le double degré de juridiction.

Subsidiairement, si la Cour devait décider de statuer par évocation, il demande à ce qu'il soit fait droit à sa demande en condamnation de PERSONNE1.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation alors qu'il n'aurait pas signé le compromis de vente du 20 février 2020. En signant l'acte notarié de vente avec PERSONNE3.), PERSONNE1.) aurait validé le premier compromis.

Il demande à voir débouter PERSONNE1.) de la demande en garantie dirigée à son encontre au motif qu'il n'aurait commis aucune faute.

Il conteste finalement, tant en leur principe qu'en leur quantum, les demandes de la société SOCIETE1.) tendant à l'obtention d'une indemnisation pour honoraires d'avocat, et les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Concernant la demande ayant trait aux honoraires d'avocat, il donne à considérer que la société SOCIETE1.) serait en défaut de verser la moindre pièce à l'appui de ses prétentions.

Quant à son appel incident, il considère que ce serait à tort que la juridiction de première instance n'aurait pas retenu de faute dans le chef de la société SOCIETE1.). Cette dernière aurait agi avec une légèreté blâmable en sollicitant l'allocation d'une commission d'agence pour un Immeuble qu'elle n'aurait pas vendu et sur base d'une clause pénale abusive.

Appréciation

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été relevés dans les formes et délai de la loi.

Quant à l'appel principal

En ordre principal, la société SOCIETE1.) demande l'allocation du montant de 57.915,- euros à titre de commission d'agence en raison de la vente de l'Immeuble par son entremise.

Il est constant en cause que les consorts GROUPE1.) sont liés à la société SOCIETE1.) par un mandat de vente du 5 février 2020 et à la société SOCIETE2.) par un mandat de vente du 6 février 2020 et que chaque agence immobilière a signé un compromis de vente avec un acquéreur trouvé par ses soins.

Chaque agence avait le pouvoir de vendre l'Immeuble en représentation de ses mandants et, *a fortiori*, de signer un compromis de vente pour leur compte.

C'est dès lors à bon droit que les magistrats ayant siégé en première instance ont décidé que le défaut de signature du compromis de vente du 19 février 2020 par PERSONNE1.) ne porte pas à conséquence.

La discussion sur la question de savoir si le prix renseigné au compromis de vente signé le 19 février 2020 avec PERSONNE3.) était conforme aux dispositions du contrat liant la société SOCIETE2.) aux consorts GROUPE1.) n'est pas pertinente dans la mesure où elle n'a pas d'impact sur la validité du compromis de vente. Si les mandants devaient estimer que le contrat de mandat n'a pas été exécuté correctement, il leur serait loisible de rechercher la responsabilité de leur mandataire.

Concernant l'affirmation de la société SOCIETE1.) que le compromis de vente du 19 février 2020 contiendrait une condition suspensive, les juges de première instance se sont prononcés comme suit :

« Contrairement à ce que fait plaider l'agence SOCIETE1.), s'il est vrai que dans certains passages du compromis de vente litigieux il est fait mention d'un « prêt bancaire », d'un « accord de financement » ou bien de la « réalisation des conditions suspensives », il résulte de l'économie générale du contrat que la validité de celui-ci n'a été soumise à aucune condition tendant à l'obtention d'un prêt bancaire dans le chef de l'acquéreur PERSONNE3.). Il y est d'ailleurs indiqué de manière claire et précise que les consorts GROUPE1.) « déclarent vendre » à PERSONNE3.) « qui accepte », la maison d'habitation leur appartenant sans qu'une quelconque obligation d'effectuer des démarches auprès d'établissements bancaires soit mise à sa charge. L'engagement d'acquérir le bien immobilier dans le chef d'PERSONNE3.) est par conséquent ferme et définitif.

Le simple fait d'avoir indiqué que le prix de vente est payable moyennant un « prêt bancaire », que « la date de l'acte sera fixé à l'accord du financement » ou d'avoir stipulé une clause pénale « après réalisation des conditions suspensives, en cas de résiliation unilatérale par une des parties ou de refus de passer acte devant notaire (...) », n'a pas pour effet de rendre l'engagement d'acquérir le bien immobilier conditionnel, respectivement de remettre en cause l'accord trouvé par les parties sur la chose vendue et sur le prix de vente en date du 19 février 2020 ».

A cela s'ajoute encore qu'il est fait mention qu'après « *réalisation des conditions suspensives* » une clause pénale est due en cas de résiliation unilatérale du contrat par l'une des parties. La référence à des conditions suspensives est manifestement dépourvue de tout sens.

C'est par une analyse correcte des termes du compromis, que la Cour fait sienne, que le tribunal est arrivé à la conclusion que le compromis en question ne comporte pas de condition suspensive et que la vente entre les consorts GROUPE1.) et l'acheteur PERSONNE3.) est à considérer comme réalisée et définitive au 19 février 2020.

La vente de l'Immeuble s'étant faite par l'intermédiaire de la société SOCIETE2.), c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande an attribution du montant de 57.915,- euros à titre de commission d'agence.

Ce volet de l'appel n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 12 mai 2022 par adoption de ses motifs.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) demande la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement du montant de 57.915,- euros à titre de clause pénale.

Il convient de rappeler que les parties sont liées par un contrat intitulé mandat de vente non-exclusif aux termes duquel « *en cas de vente de l'objet précité par le propriétaire-vendeur ou tout autre mandataire ou personne habilitée à vendre le bien, pendant la période du mandat, ce dernier sera tenu de payer à SOCIETE1.) S.A. la commission définie ci-avant.* »

La partie appelante reproche à la juridiction de première instance d'avoir dénaturé une clause parfaitement claire ne nécessitant aucune interprétation.

L'opération d'interprétation d'un contrat suppose réunies deux conditions : qu'une volonté ait été réellement exprimée et que cette volonté ne soit pas parfaitement claire (Cour d'appel, 3 juillet 2019, numéro 44810 du rôle).

Si le libellé de la clause pénale est clair et ne nécessite en soi pas d'interprétation, toujours est-il que l'insertion de la clause dans un mandat de vente non-exclusif fait planer un doute sur la commune intention des parties.

L'article 1156 du Code civil dispose que « *on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes* ».

L'article 1161 du même code prévoit que « *toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier* ».

Le terme interprétation revêt d'emblée une double signification. Il désigne l'opération intellectuelle consistant dans la recherche du sens d'un texte ou d'une formule, en l'occurrence d'un acte juridique. Il désigne aussi le résultat de cette

opération à savoir l'exposé du sens que l'interprète estime être celui dudit texte ou de la formule. S'agissant du contrat ou, plus généralement, des actes juridiques, le sens recherché est évidemment, au premier chef, celui que ses auteurs ont entendu donner à l'expression de leur volonté (JurisClasseur Code civil, Art. 1188 à 1192, Fasc. 10, §8).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) n'affirme pas qu'il aurait été dans l'intention des parties de conclure un mandat de vente exclusif. D'ailleurs, la partie appelante était au courant que les consorts GROUPE1.) avaient également chargé une agence immobilière concurrente de la vente de leur immeuble.

C'est à bon droit que la juridiction de première instance a décidé que dans la mesure où la clause pénale litigieuse stipule indirectement mais nécessairement une exclusivité en faveur de la société SOCIETE1.) en ce qu'elle prévoit une pénalité à charge des consorts GROUPE1.) en cas de vente de l'immeuble en dehors de son entremise, elle est incompatible avec la finalité même d'une mission simple telle que voulue par les parties.

Etant donné que la commune intention des parties était de ne pas accorder l'exclusivité de vente à la société SOCIETE1.), l'application de la clause pénale doit être écartée pour y être contraire.

Ce volet de l'appel n'est pas non plus fondé et il y a lieu à confirmation du jugement du 12 mai 2022 par adoption de ses motifs.

Etant donné que l'appel de la société SOCIETE1.) n'est pas fondé, il y a encore lieu à confirmation du jugement du 12 mai 2022 en ce que les demandes reconventionnelles des consorts GROUPE1.) à tenir l'un et l'autre quitte et indemne sont devenues sans objet.

Quant à l'appel incident

Quant à la demande en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive, il est admis que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins, une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Tel n'a pas été le cas en l'espèce, de sorte que l'appel incident n'est pas fondé et le jugement du 12 mai 2022 est à confirmer.

Quant aux demandes accessoires

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu du sort réservé à son appel, la société SOCIETE1.) est à débouter de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Pour le même motif, elle est à débouter de sa demande en allocation du montant de 5.000,- euros à titre d'honoraires d'avocat.

La demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de lui allouer à ce titre la somme de 1.500,- euros.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement 12 mai 2022 en toute sa teneur ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation du montant de 5.000,- euros à titre d'honoraires d'avocat pour l'instance d'appel ;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour l'instance d'appel ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour l'instance d'appel ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'appel incident ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'appel principal, avec distraction au profit de Maître Luc TECQMENNE, avocat à la Cour, affirmant en avoir fait l'avance.