

**Audience publique de vacation de la Cour d'appel
du seize juillet deux mille treize**

Numéro 38236 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Agnès ZAGO, conseiller,
Elisabeth WEYRICH, conseiller,
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée **SOC.1.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 11 janvier 2012,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée **SOC.2.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B..., représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Jean LUTGEN, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 13 octobre 2010, la société à responsabilité limitée SOC.2.) - ci-après SOC.2.) - a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOC.1.) - ci-après SOC.1.) - pour l'entendre condamner au paiement de 85.520 € + p.m. (70.000 € + p.m. pour manque à gagner et 10.000 € + p.m. du chef de frais et honoraires en relation avec l'établissement des plans et projets, pour tracas subis et préjudice moral + 5.520 € pour travaux de raccordement à la canalisation sur le chantier), outre les intérêts ainsi que d'une indemnité de procédure de 2.500 €.

La demande tend à l'indemnisation du préjudice invoqué par SOC.2.) en raison du non-respect d'un engagement de SOC.1.) pris dans le cadre d'un projet de lotissement à (...) et consistant à vendre un terrain lui appartenant, avec l'obligation pour les acquéreurs de construire avec SOC.2.).

SOC.2.) a encore demandé d'ordonner à SOC.1.) de lui communiquer des informations et documents ci-après énumérés, sous peine d'une astreinte.

SOC.2.) a exposé qu'à la fin de l'année 2007, elle a lancé un projet de lotissement de plusieurs maisons unifamiliales auprès de la commune de (...), que suivant acte notarié en date du 20 octobre 2008, elle a acquis une place à bâtir sise à (...), composée de deux terrains inscrits au cadastre sous les numéros ... et ..., le premier ayant appartenu à SOC.1.), le second aux époux X.) ; que SOC.1.) était propriétaire du terrain jouxtant ce terrain, composé de deux lots inscrits au cadastre sous les numéros ... et ... ; qu'il avait été convenu avec SOC.1.) qu'elle allait acquérir le terrain (... et ...) au prix du marché et qu'elle allait d'un autre côté pouvoir réaliser un bénéfice en construisant une maison unifamiliale sur le terrain appartenant à SOC.1.).

SOC.2.) s'est référée à une convention signée par les parties le 17 juillet 2008 qui prévoyait que : « La société SOC.2.) payera à l'agence immobilière SOC.1.) une commission de 5 % sur le prix de vente de la maison qui sera construite sur le terrain avec n° cadastral 551/4717, avec un contrat de construction obligatoire en état futur d'achèvement avec la société SOC.2.). »

SOC.2.) a déclaré que les terrains ont été proposés à plusieurs acquéreurs potentiels et qu'elle a établi des projets de construction de maisons unifamiliales, et qu'il s'est avéré par la suite que SOC.1.) n'a pas entendu respecter ses engagements et qu'elle a vendu son terrain à une tierce partie sans permettre à SOC.2.) de réaliser les travaux de construction.

Lors des débats en première instance, SOC.1.) a formulé une demande reconventionnelle en paiement du montant de 9.772,13 €, sinon de

4.252,13 €, outre les intérêts, du chef de commission d'agence en relation avec la vente par SOC.2.) du terrain en question, ainsi que d'une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement rendu contradictoirement le 13 juillet 2011, le tribunal a :

- dit la demande principale fondée pour le montant de 19.175,36 €,
- dit la demande reconventionnelle fondée pour le montant de 9.772,13 €,
- par compensation judiciaire, condamné SOC.1.) à payer à SOC.2.) 9.403,23 € avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde,
- dit non fondée la demande en majoration du taux de l'intérêt légal,
- dit qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement,
- dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure.

De ce jugement - signifié à SOC.1.) le 12 janvier 2012 – SOC.1.) a régulièrement relevé appel par acte de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 11 janvier 2012.

Elle demande de réformer le jugement entrepris et de dire non fondée la demande de SOC.2.).

Par conclusions notifiées le 10 mai 2012, SOC.2.) a régulièrement interjeté appel incident.

Quant à la demande de SOC.2.)

SOC.2.) reproche à SOC.1.) d'avoir violé la convention du 17 juillet 2008 lorsqu'elle a vendu le terrain lui appartenant sans qu'un contrat de construction en état futur d'achèvement ait été conclu avec SOC.2.).

SOC.1.) fait valoir que les juges de première instance ont fait une interprétation erronée de la convention entre parties du 17 juillet 2008. Elle se serait seulement engagée à présenter d'éventuels clients à SOC.2.) ; elle ne se serait engagée à vendre le terrain 551/4717 que sous la condition que le client construise avec SOC.2.) ; que de plus, la clause litigieuse ne saurait être analysée comme une obligation d'exclusivité alors qu'elle aurait pour effet d'engager SOC.1.) de manière indéterminée envers SOC.2.).

Les projets présentés par SOC.2.) auraient été trop chers et n'auraient pas correspondu aux attentes des clients, de sorte qu'elle aurait vendu le terrain 551/4717 sans passer par l'intermédiaire de SOC.2.). Elle se réfère à un courrier de SOC.2.) du 19 novembre 2009.

SOC.1.) reproche au tribunal de s'être basé sur l'attestation testimoniale de l'ancien gérant de SOC.2.), A.).

En ordre subsidiaire, SOC.1.) réitère l'offre de preuve testimoniale par elle présentée en première instance dans les termes suivants :

« 1. que Monsieur B.), au mois de février 2009, sans préjudice quant à une date plus précise, a introduit une demande en obtention d'un devis auprès de SOC.2.) s.à r.l. en vue de la construction d'une maison sur les terrains appartenant à SOC.2.) s.à r.l., à l' SOC.1.) et à Monsieur et Madame X.) ; que nonobstant interventions itératives, SOC.2.) s.à r.l. n'a jamais délivré le moindre devis, de sorte que Monsieur B.) a abandonné le projet ;

2. que Monsieur C.), au courant de l'année 2009, sans préjudice quant à une date plus précise, a eu plusieurs entrevues avec les représentants de SOC.2.) s.à r.l. en vue de convenir de la construction d'un immeuble sur le terrain appartenant à SOC.2.) s.à r.l. (références cadastrales 551/4716 et 585/4711) ;

qu'en raison du fait que la proposition formulée par SOC.2.) s.à r.l. n'était pas sérieuse et extrêmement chère, Monsieur C.) a abandonné ses intentions de faire construire une maison par SOC.2.) s.à r.l. ;

3. que Madame D.), au courant du mois d'octobre 2008, sans préjudice quant à une date plus précise, avait sollicité un devis en vue de la construction d'une maison unifamiliale auprès de SOC.2.) s.à r.l. ;

que Madame D.) a finalement abandonné l'intention de faire construire une maison par la s.à r.l. SOC.2.) en raison du fait qu'elle a seulement reçu une offre très tardivement (février 2009) et en raison du fait que le prix était considéré comme étant surfait ;

4. que la S.A. SOC.3.), établie et ayant son siège social à L-(...), a construit une maison sur le terrain ayant appartenu à SOC.2.) s.à r.l. (références cadastrales ... et ...) pour le compte de Madame E.) ;

que lorsque Madame E.) voulait construire son immeuble à côté de celui de la famille F.), la S.A. SOC.3.) est entrée en contact avec l' SOC.1.), cette dernière ayant à son tour mis en contact SOC.2.) s.à r.l. avec SOC.3.) S.A. ; qu'ainsi, SOC.2.) s.à r.l. a vendu son terrain sans réaliser de construction dessus à Madame E.) qui a fait construire un immeuble par la société SOC.3.) S.A. ».

SOC.2.) répond que SOC.1.) conteste à tort l'existence d'une exclusivité à son profit. Le terme « obligatoire » démontrerait que SOC.2.) avait exclusivement le droit de construire la maison, à l'exclusion de toute autre personne.

L'engagement sans indication d'échéance aurait pu être résilié moyennant respect d'un préavis ; en l'espèce il n'y aurait eu ni résiliation, ni préavis, mais violation pure et simple du contrat par le fait de revendre le terrain à une tierce personne sans respecter les termes du contrat du 17 juillet 2008.

Pour autant que de besoin, SOC.2.) demande de prendre en considération l'attestation testimoniale de A.).

A titre subsidiaire, elle offre de prouver par la voie testimoniale les faits suivants :

« Dans le contexte de l'élaboration d'un projet de construction et de plusieurs visites concernant un terrain inscrit au cadastre sous les numéros ... et ... de la commune de ..., section A de ... (...), Monsieur G.), en sa qualité de représentant de la société SOC.1.) s.à r.l., a clairement indiqué, en se référant d'ailleurs à des contrats conclus en ce sens entre les parties, qu'en cas d'acquisition des terrains précités, un contrat de construction/vente en état futur d'achèvement devrait obligatoirement être passé avec la société SOC.2.) s.à r.l. »

Les faits offerts en preuve par SOC.1.) seraient formellement contestés, ils ne seraient pas en rapport avec la relation contractuelle entre l'intimée et l'appelante et ne permettraient pas à SOC.1.) de se soustraire au respect de ses obligations contractuelles.

Les termes de la convention du 17 juillet 2008 sont clairs : les parties ont convenu que SOC.2.) paiera à SOC.1.) une commission de 5 % sur le prix de vente de la maison qui sera construite sur le terrain de SOC.1.) et que la construction de cette maison se fera sur base d'un contrat de construction en état futur d'achèvement qui sera conclu par l'acquéreur du terrain avec SOC.2.). La construction de la maison par SOC.2.) fut convenue, non pas comme une option possible, mais à titre obligatoire.

Le 19 novembre 2009, SOC.2.) adresse un courrier à SOC.1.) de la teneur suivante : « mit diesem Schreiben bestätigen wir das Telefonat zwischen Ihrem s.g. Herrn G.) und unserem Hr. H.) dahingehend, dass Sie Ihre Baustelle mit Flur Nr.:... und ... verkauft haben. Dies erfolgte ohne Bauvertrag im Widerspruch zur Convention, welche Sie mit unserem Unternehmen geschlossen haben. Diese war Bedingung für den Kauf der Baustelle mit Flur Nr.:... und Wir betrachten diesen Vorgang als Vertragsbruch.»

Ainsi que le fait relever SOC.1.), la convention ne prévoit pas de terme. Selon cet accord, SOC.1.) ne pouvait vendre son terrain tant qu'aucun client acquérant à la fois le terrain et la construction d'une maison en état futur d'achèvement par SOC.2.) n'aura conclu avec SOC.1.).

Il est pallié à l'atteinte à la liberté en résultant pour SOC.1.) de disposer de son terrain à durée indéterminée par l'application du principe de l'interdiction des engagements perpétuels.

Si les engagements perpétuels ne sont pas nuls, chaque partie peut y mettre fin à tout moment par une résiliation unilatérale ; elle doit cependant laisser à l'autre partie un délai de préavis pour pouvoir s'organiser. (cf. Jcl. Civil art. 1134 et 1135, n° 66 ; Droit civil, Les obligations, Alain Bénabent, 8^e éd., n°312 et s. ; Droit civil, Obligations, Philippe Malaurie, Laurent Aynès, 9^e éd., n°747).

En l'espèce, SOC.1.) a, à un moment donné, vendu son terrain sans que la construction d'une maison par SOC.2.) sur ce terrain fût convenue avec l'acquéreur du terrain ; le nouveau propriétaire du terrain y a fait ériger une maison par un autre constructeur.

SOC.1.) n'a donc pas respecté son engagement du 17 juillet 2008. Ainsi qu'il résulte du courrier du 19 novembre 2009, cité ci-dessus, SOC.2.) a appris que SOC.1.) avait vendu le terrain sans avoir respecté la clause de la conclusion d'un contrat de construction avec SOC.2.) après que la vente du terrain a été réalisée.

Il y a donc eu rupture brusque du contrat laquelle constitue un abus de droit générateur d'un droit à indemnisation. L'examen des raisons invoquées par SOC.1.) aux fins de justifier sa façon d'agir, et le recours à des mesures d'instruction y relatives s'avèrent dès lors superfétatoires à ce stade de la décision.

Quant aux dommages et intérêts requis, SOC.1.) fait valoir qu'il n'y a pas le moindre élément permettant de retenir une perte de chance au profit de SOC.2.), que SOC.2.) ne rapporte pas la preuve de la réalité et du sérieux de la chance prétendument perdue, et que l'évaluation de la perte d'une chance à 30 % est disproportionnée et surfaite.

SOC.2.) est d'accord avec les juges de première instance pour ce qui est de l'existence d'une perte de chance, elle n'est cependant pas d'accord avec l'évaluation à 30 %.

La rupture du contrat par SOC.1.) a privé SOC.2.) de la possibilité de réaliser un projet de construction sur le terrain de SOC.1.).

Il est rappelé que la convention entre parties a été conclue le 17 juillet 2008 et qu'en novembre 2009, SOC.2.) a appris que SOC.1.) n'avait pas tenu son engagement. La date de la vente de son terrain par SOC.1.) n'est pas précisée.

SOC.1.) fait état de trois clients qui auraient refusé de conclure un contrat de construction avec SOC.2.), elle formule une offre de preuve afférente et verse des attestations testimoniales de deux de ces clients, B.) et C.).

Les considérations ayant motivé les décisions des trois clients de ne pas conclure un contrat de construction avec SOC.2.) leur sont propres, elles ne permettent pas de conclure à une impossibilité de trouver un acquéreur intéressé à l'ensemble du projet - terrain et construction - si le contrat n'avait pas été rompu par SOC.1.). Dans ce contexte l'offre de preuve de SOC.1.) portant sur les refus de contracter des clients potentiels n'est donc pas pertinente et n'est donc pas non plus à accueillir.

Si le projet de construction avec SOC.2.) ne s'est pas réalisé avec les trois clients mentionnés par SOC.1.), il importe de relever qu'un contrat de construction a été conclu avec une tierce entreprise quant au terrain en cause et qu'il n'est ni allégué, ni établi que le projet de construction avec SOC.2.) aurait été irréalisable, qu'aucun accord quant à la construction et quant au prix n'aurait pu être trouvé.

La chance de conclure un contrat de construction sur le terrain de SOC.1.) est à qualifier de réelle et sérieuse.

Contrairement aux conclusions de SOC.2.), il n'est cependant pas établi qu'elle ait été de 100 %, l'intimée restant en défaut de justifier son affirmation suivant laquelle elle aurait voulu construire la même maison aux mêmes conditions que le tiers entrepreneur.

Dans l'évaluation de la perte d'une chance il y a lieu de tenir compte de ce que pendant la période en cause de plus d'un an, il est question du refus de trois clients potentiels seulement et de ce que SOC.2.) n'a elle-même, quant à son propre terrain, pas réussi à trouver un acquéreur pour le terrain et pour la construction d'une maison par SOC.2.) sur ce terrain.

En considération des éléments qui précèdent, la perte d'une chance de trouver un acquéreur intéressé par la construction d'une maison sur le terrain est évaluée à 10 %.

Selon une première méthode pour évaluer le préjudice, SOC.2.) considère un projet concret et conclut à un manque à gagner de 62.977,27 €, ce qui correspond à une marge d'environ 18 % d'un prix de construction de 349.188 €.

La deuxième méthode pour calculer le préjudice consisterait, selon SOC.2.), dans le calcul du bénéfice ayant pu être généré par rapport au projet de construction qui a effectivement été réalisé par SOC.3.).

SOC.2.) demande d'adjudger sa demande à concurrence de 62.977,27 € (manque à gagner) + 10.000 € (frais et honoraires en relation avec l'établissement des plans et projets, tracassés subis, préjudice moral) + 5.520 € (facture relative aux travaux de raccordement à la canalisation sur le chantier), soit au total pour le montant de 78.497,70 € avec les intérêts légaux à partir du 19 novembre 2009, sinon à partir du 14 décembre 2009, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

A titre subsidiaire, elle demande la nomination d'un expert pour lui confier la mission suivante :

« concilier les parties si faire se peut, sinon

- prendre inspection des différentes pièces à remettre par les parties à l'expert, dont notamment la farde no 2 de Maître Jean LUTGEN comprenant entre autres un document intitulé "Ertragsberechnung respektive

entgangener Gewinn" ainsi que des offres, plans et calculs, ainsi que la farde no 5 (estimation faite par l'architecte I.)), et vérifier si le bénéfice calculé de 62.977,27 € constitue un bénéfice réel et sérieux conforme au prix du marché ainsi qu'aux usages et pratiques applicables en la matière, le tout compte tenu de la situation du terrain, du projet de construction et des marges usuellement pratiquées,

sinon calculer quel est le bénéfice réel et sérieux à escompter sur la construction de la maison, sur base des considérations qui précèdent,

- le cas échéant, ordonner que les documents et informations dont la communication forcée est demandée ci-après soient remis à l'expert, et dire que l'expert devra vérifier respectivement calculer, sur base de ces documents et informations, quel est le bénéfice à escompter sur la construction de la maison effectivement construite, et dire si ce bénéfice constitue un bénéfice moyen réel et sérieux conforme au prix du marché ainsi qu'aux usages et pratiques applicables en la matière, sinon dire, sur base des documents et informations obtenues, quel est le bénéfice réel et sérieux,

et de dire que l'expert est autorisé à procéder à une visite des lieux et ordonner aux propriétaires sinon locataires ou autres occupants de l'immeuble qu'ils doivent laisser accès à l'expert, aux parties et à leurs conseils, sur demande écrite de l'expert, sous peine d'une astreinte au profit de la partie intimée de 500 € par jour de retard à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, astreinte dont le plafond ne saurait être inférieur au montant du préjudice réclamé. »

A titre subsidiaire, SOC.2.) demande d'enjoindre à SOC.1.), à la société SOC.3.) S.A., avec siège à L-(...), à Monsieur et Madame C.), demeurant à L-(...), de verser à la Cour ainsi qu'à la partie intimée les informations et documents suivants :

- contrats de construction/vente en état futur d'achèvement ou autre contrat similaire qui a été passé par la société SOC.3.) S.A. avec Monsieur et Madame C.) en relation avec un terrain inscrit au cadastre sous les numéros ... et ... de la commune de ... section A de ... (...),
- une copie des plans de la construction,
- une copie des devis, factures, contrats et autres documents concernant le prix de la construction de la maison (que ces documents concernent la société SOC.3.), des sous-traitants ou d'autres personnes),
- tous documents et toutes informations en relation avec le montant et le calcul du bénéfice réalisé sur la construction de la maison par la société SOC.3.) respectivement toute autre personne (sous-traitant ou non),
- demande adressée à l'Administration de l'Enregistrement en vue de l'obtention du taux de TVA super réduit,

le tout sous peine d'une astreinte de 500 € par jour de retard et par type d'information/document sollicité à compter de la signification de l'arrêt à

intervenir, astreinte dont le plafond ne saurait être inférieur au montant du préjudice réclamé.

Le dommage étant invoqué dans le chef de SOC.2.), c'est sur base d'un projet de SOC.2.), et non pas sur base d'un projet ayant été réalisé par une autre constructeur, que le préjudice sera à analyser.

La décision de première instance a pris comme base de calcul l'offre ayant été faite par SOC.2.) le 30 juin 2009 aux époux F.) à concurrence de 349.188,02 €.

Contrairement aux conclusions de SOC.1.), le courrier de SOC.2.) du 19 novembre 2009 ne contient pas la preuve que les devis adressés aux clients étaient surfaits, la mention qu'un client paraît intéressé à l'achat du terrain appartenant à SOC.2.) sans contrat de construction n'équivaut pas à la reconnaissance d'une offre de construction à un prix trop élevé. Les termes de cette lettre ne mettent pas à néant toute demande en dommages et intérêts, puisque SOC.2.) était libre de disposer de son terrain, alors que SOC.1.) était tenue par son engagement souscrit par la convention du 17 juillet 2008 et auquel il n'avait pas été mis fin.

Si SOC.2.) a écrit dans ses conclusions que SOC.1.) aurait dû, le cas échéant, la mettre en demeure d'offrir un prix « correct », il y a lieu de noter qu'elle emploie les termes « le cas échéant » et qu'elle met « correct » entre guillemets, de sorte qu'il ne saurait pas non plus être retenu que SOC.2.) ait concédé que ses prix étaient déraisonnables.

Si SOC.1.) fait valoir que les clients n'auraient pas voulu contracter avec SOC.2.) en partie en raison du prix trop élevé, il y a lieu de constater que l'offre portant sur 349.188,02 € est inférieure à celle que SOC.2.) avait adressée à Madame D.) pour le montant de 389.702,14 € ainsi qu'à celle adressée à C.) pour le prix de 359.987,65 €. A ceci s'ajoute surtout que suivant pièce versée par l'intimée, le bureau d'architectes I.) a, en date du 26 janvier 2012, évalué l'enveloppe budgétaire pour la nouvelle construction d'une maison unifamiliale au lot 2, (...), à 357.460 € H.T., soit à 411.079 € T.T.C., indice avril 2009 et qu'il.) écrit : « Der Preis/m³ ist eher an der unteren Preisskala angesiedelt, wobei im Leistungsbescrieb vom 20.07.2009, den Sie uns zur Verfügung gestellt haben, die Fenster mit einem U-Wert von 0.8-0.9 eher einer höheren Ausstattung entsprechen. »

Le prix de 349.188,02 €, n'ayant pas fait l'objet d'une critique précise de la part de SOC.1.), se trouve ainsi justifié à suffisance de droit.

A défaut de critique quant à la marge bénéficiaire mise en compte, celle-ci est également à retenir.

SOC.2.) est d'avis qu'elle est en droit de soulever l'exception d'inexécution et fait valoir que dans les circonstances données, la clause prévoyant une commission de 5 % au profit de SOC.1.) est inopérante et inapplicable.

SOC.1.) répond qu'il est évident que pour le calcul du préjudice subi par SOC.2.), la commission de 5 % doit être retranchée, ce d'autant plus que SOC.2.) a reconnu la déduction de 5 % en première instance.

Il est rappelé que suivant la convention du 17 juillet 2008, SOC.2.) devait payer à SOC.1.) une commission de 5 % sur le prix de vente de la maison qui serait construite sur le terrain de SOC.1.).

Le tribunal a déduit de la somme calculée en indemnisation de la perte d'une chance le montant de 5.237,82 €, soit 30 % de la commission de 5 %.

D'après le jugement de première instance, SOC.2.) n'a pas expressément reconnu que la commission devait être retranchée, mais elle a reconnu qu'il y avait, le cas échéant, lieu de retrancher la commission de 5 %. Une reconnaissance du bien-fondé des conclusions tendant à une déduction de la commission ne saurait donc être retenue.

Le paiement d'une commission de 5 % était prévu dans l'hypothèse de l'exécution de la convention, plus précisément en cas de vente du terrain de SOC.1.) avec un contrat de construction d'une maison par SOC.2.) sur le terrain.

Ayant vendu son terrain sans contrat de construction avec SOC.2.), SOC.1.) n'a pas tenu son engagement.

Moyennant la déduction d'une part de la commission de 5 % du montant calculé sur base de la perte d'une chance, SOC.1.) bénéficierait d'une rémunération pour une prestation qu'elle est restée en défaut de fournir.

Eu égard à son inexécution contractuelle, elle ne saurait se voir allouer la commission de 5 %, fût-ce en partie seulement.

En conclusion de ce qui précède, la demande de SOC.2.) est, par réformation du jugement de première instance, à adjuger à concurrence de $62.977,27 \times 10 \% = 6.297,73$ € à titre d'indemnisation pour perte d'une chance.

L'intimée critique le jugement de première instance encore en ce qu'il ne lui a pas alloué le montant de 10.000 € réclamé à titre de frais et honoraires en relation avec l'établissement des plans et projets, tracés subis, préjudice moral.

L'appelante conclut à la confirmation du jugement de première instance.

SOC.2.) affirme que, contrairement à ce qu'ont admis les juges de première instance, les frais d'architecte n'étaient pas inclus dans le prix de vente.

Elle n'apporte cependant aucun élément devant faire admettre que contrairement aux usages relatifs aux prix en matière de construction, elle aurait facturé à l'acquéreur des frais d'architecte en sus du prix de construction de la maison.

Pour le surplus, SOC.2.) déclare avoir investi du temps et des frais dans l'élaboration du projet.

Elle aurait également dû le faire en cas de réalisation du projet, dans ce cas elle aurait retiré un bénéfice. Dans le présent cas, c'est l'indemnisation de la perte d'une chance de réaliser un bénéfice qui tient compte des deux postes visés.

Une justification relative à une indemnisation pour tracasseries subies et préjudice moral n'est pas fournie.

La demande portant sur le montant de 10.000 € est donc, comme en première instance, à rejeter.

Concluant au débouté de la demande de SOC.2.) dans son intégralité, SOC.1.) vise également la demande de SOC.2.) relative au paiement de 5.520 € à titre de solde d'une facture de la société SOC.4.) relative aux travaux de raccordement à la canalisation sur le chantier.

SOC.2.) conclut à la confirmation du jugement de première instance sur ce point.

L'appelante ne fournit aucune critique précise quant à ce chef de jugement.

La décision entreprise est donc à confirmer quant à ce chef.

Il suit de l'ensemble des développements relatifs à la demande de SOC.2.) que celle-ci est à déclarer fondée à concurrence de $6.297,73 \text{ €} + 5.520 = 11.817,73 \text{ €}$ et que l'institution d'une expertise s'avère superfétatoire.

SOC.2.) conclut à la condamnation de SOC.1.) au paiement du principal avec les intérêts légaux à partir du 19 novembre 2009, sinon à partir du 14 décembre 2009, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Le courrier du 19 novembre 2009 ne comprend pas de mise en demeure.

Tel est cependant le cas pour le courrier du 14 décembre 2009 ; les intérêts légaux sont donc à allouer à partir de cette date.

Quant à la demande de SOC.1.)

SOC.2.) est d'avis que suite à la non-exécution par SOC.1.) de ses obligations contractuelles, la commission d'agence de 3 % sur le prix de vente du terrain 551/4716 ayant appartenu à SOC.2.) ne saurait être allouée à SOC.1.).

SOC.1.) demande de confirmer le jugement de première instance sur ce point.

Le tribunal a dit qu'il est constant en cause que SOC.2.) a vendu le terrain sans contrat de construction, que dès lors SOC.1.) est fondée à obtenir le paiement de 9.772,13 € correspondant à 3 % du prix du terrain de 283.250 €, à savoir 8.497,50 € augmentés de la TVA à concurrence de 1.274,62 € (le total renseignant une erreur de calcul insignifiante).

Dans la convention du 17 juillet 2008, les parties ont retenu que : « L'agence SOC.1.) vend à SOC.2.) un terrain à construire sis (...) sous le No du cadastre ... et la société de construction SOC.2.) donne mandat exclusif à l'agence immobilière SOC.1.) pour la revente du terrain avec une construction en état futur d'achèvement. La société SOC.2.) payera à l'agence immobilière SOC.1.) une commission de 3 % augmentée de 15 % de TVA sur le prix de vente global (terrain et construction). La commission sera également due si le terrain sera vendu sans que l'Agence immobilière SOC.1.) sera l'intermédiaire. »

Il n'est pas contesté que la vente a eu lieu.

L'inexécution contractuelle reprochée à SOC.1.) est relative à la vente de son propre terrain (...) sans contrat de construction, et ne concerne pas la vente du terrain ayant appartenu à SOC.2.) (...).

Elle est sans rapport avec les droits et obligations relatifs à la partie de la convention donnant lieu au paiement d'une commission de 3 %.

Le jugement de première instance est à confirmer sur ce point.

Quant aux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile

SOC.1.) conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000 € pour la première instance et de 2.500 € pour l'instance d'appel.

SOC.2.) demande une indemnité de procédure de 2.500 € pour la première instance et de 3.500 € pour l'instance d'appel.

L'iniquité laissant d'être établie, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a débouté les parties de leurs demandes présentées devant le tribunal et pour le même motif les demandes présentées en instance d'appel sont à leur tour à rejeter.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

dit l'appel principal partiellement fondé,

dit l'appel incident non fondé,

réformant :

déclare la demande de la société à responsabilité limitée SOC.2.) fondée pour le montant de 11.817,73 €,

confirme le jugement de première instance en ce qui concerne la demande reconventionnelle,

partant :

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOC.2.) la somme de 11.817,73 € avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 14 décembre 2009 jusqu'à solde,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOC.1.) la somme de 9.772,13 €,

ordonne la compensation judiciaire des deux créances,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a débouté les deux parties de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

déboute les deux parties de leurs demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel,

confirme le jugement de première instance en ce qu'il a condamné la société à responsabilité limitée SOC.1.) aux frais et dépens de l'instance,

condamne la société à responsabilité limitée SOC.1.) également aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de

Maître Jean LUTGEN, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique de vacation par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.