

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 2/25 - IX – CIV

Audience publique du neuf janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00400 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

E n t r e :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 22 mars 2023,

comparant par Maître Max BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) 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,
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux termes du prêt exploit KURDYBAN du 22 mars 2023,

comparant par Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Le litige a trait au recouvrement par PERSONNE1.) d'une créance à hauteur de 65.000.- euros, correspondant au solde d'une commission d'apporteur d'affaires de 75.000.- euros, qu'il prétend détenir à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après : SOCIETE1.), d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) au titre d'un « Procès-verbal d'accord » portant sur l'achat et la revente d'un immeuble sis à L-ADRESSE4.), signé le 31 mai 2019.

Par acte d'huissier de justice du 8 avril 2022 et en vertu d'une ordonnance présidentielle du 17 août 2021, PERSONNE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt entre les mains de la société coopérative SOCIETE2.) sur toutes les sommes, avoirs, effets et titres quelconques dont celle-ci serait débitrice envers SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, pour avoir sûreté, conservation et parvenir au paiement de la somme en principal de 65.000.- euros, sans préjudice quant aux intérêts et frais.

Suivant acte d'huissier de justice du 13 avril 2022, cette saisie-arrêt fut dénoncée à SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), le même exploit contenant assignation en validation de la saisie-arrêt pratiquée et condamnation au paiement de la somme de 65.000.- euros, sans préjudice quant aux intérêts et frais.

La contre-dénonciation fut faite au tiers saisi par acte d'huissier de justice du 14 avril 2022.

Par jugement du 3 février 2023, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a

- dit la demande en paiement de PERSONNE1.) recevable mais non fondée,
- ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la société coopérative SOCIETE2.),
- dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure non fondées,
- condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, le tribunal a retenu que selon les termes clairs du protocole d'accord du 31 mai 2019, la commission était conditionnée à

la réalisation par SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'un projet immobilier élaboré par leurs soins, respectivement d'une revente de l'immeuble une fois le projet achevé, et qu'elle était due le jour de l'acte notarié de revente. Il a qualifié la condition en question de condition suspensive.

Le tribunal a ensuite constaté qu'en date du 31 mai 2019, PERSONNE4.) – PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) (ci-après : « GROUPE1.) ») avaient conclu avec SOCIETE1.) et PERSONNE2.) un compromis de vente portant sur l'acquisition par ces derniers de l'immeuble sis à ADRESSE5.) pour le prix de 2.700.000.- euros, mais que suivant acte notarié de vente du 1^{er} octobre 2019, GROUPE1.) ont vendu l'immeuble en question à un autre acquéreur, la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après : « SOCIETE3.) ») et que l'acompte de 100.000.- euros payé lors de la signature du compromis de vente du 31 mai 2019 a été restitué à SOCIETE1.).

Les juges du premier degré ont conclu que la condition liée à la réalisation du projet immobilier respectivement de la revente faisait défaut, de sorte que la commission n'était pas due. La demande de PERSONNE1.) a en conséquence été rejetée et mainlevée de la saisie-arrêt a été ordonnée, sans que la demande en nullité de la saisie-arrêt pour « tardiveté de la saisie », ainsi que celle en rétractation de l'autorisation présidentielle pour abus de droit, sinon déloyauté procédurale, formulées par SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ne devaient être analysées.

Par acte d'huissier de justice du 22 mars 2023, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel de ce jugement, lequel ne lui avait, suivant les informations de la Cour, pas été signifié.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 juin 2024 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 6 novembre 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même date et les avocats ont été informés de la date du prononcé.

Discussion

PERSONNE1.) demande, par réformation, de constater qu'il dispose d'une créance certaine, liquide et exigible à l'égard de SOCIETE1.), d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), de les condamner en conséquence à lui payer le montant de 65.000.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice jusqu'à solde, et de valider la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la SOCIETE2.).

Pour autant que de besoin, l'appelant demande, sur le fondement des articles 284 et 285 du Nouveau Code de procédure civile, la production en cause du compromis de vente liant les parties intimées à la société SOCIETE3.).

Au dernier état de ses conclusions, l'appelant demande encore la condamnation de SOCIETE1.), d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) au paiement de deux indemnités de procédure augmentées à 4.500.- euros pour l'instance d'appel et à 3.000.- euros pour la première instance, en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens des deux instances.

Pour voir statuer dans ce sens, PERSONNE1.) fait valoir que les juges de première instance auraient, par une mauvaise interprétation du Procès-verbal d'accord, considéré que la commission serait conditionnée à la réalisation par SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'un projet immobilier à ADRESSE6.) ou à la revente, une fois le projet achevé. Par cette appréciation de la clause insérée au protocole d'accord, ils auraient statué ultra petita. En effet, il serait seulement indiqué que le paiement de la commission aura lieu sur production d'une facture le jour de la revente. Il n'aurait jamais été de la commune intention des parties que PERSONNE1.) serait payé une fois le projet de promotion immobilière développé, fini et revendu, probablement à l'issue d'un délai de trois ans au moins ; cette « condition » insérée au Procès-verbal d'accord ne saurait en aucun cas être qualifiée de condition suspensive, conditionnant le paiement de la commission à l'appelant.

Grâce à l'intervention de PERSONNE1.), un compromis de vente aurait été signé le 31 mai 2019 entre GROUPE1.) et les parties intimées, ayant permis à celles-ci de projeter la réalisation d'un projet immobilier sinon, comme en l'espèce, de revendre ce projet. La commission aurait été due à cette date, puisque la mission d'apporteur d'affaires telle que décrite au point 2) du Procès-verbal d'accord, à savoir (i) imposer les parties intimées aux vendeurs, (ii) faciliter la signature d'un compromis de vente et (iii) l'acquisition du bien immobilier, aurait été remplie, étant précisé que les conditions du compromis de vente seraient inopérantes à l'égard de l'appelant, tiers audit contrat.

Le « second point 2) » du Procès-verbal d'accord énonçant que « *les acquéreurs revendeurs ont acheté ledit bien pour le revendre ensuite à un de leurs clients une fois le projet instruit, développé, finalisé et promu par leurs soins* » ne viserait que les parties intimées et ne serait à considérer que comme indication de leur projet. Sinon, autrement, il s'agirait d'une condition conclue en leur faveur uniquement, laquelle n'aurait pas vocation à s'imposer à PERSONNE1.), car elle serait potestative et en conséquence nulle.

En effet, la réalisation d'un projet ainsi que son développement seraient soumis au strict bon vouloir arbitraire des parties intimées, qui pourraient ne pas introduire les demandes nécessaires ou ne pas être diligentes lorsque des remarques seraient formulées par les autorités, pour se voir refuser la réalisation de la promotion immobilière et, le cas échéant, échapper au paiement de la commission.

Le Procès-verbal d'accord n'aurait pas prévu l'hypothèse « où le projet ne pourrait pas se développer » et des discussions menées avec l'SOCIETE4.) seraient invoquées pour tenter d'échapper au paiement, alors qu'aucun refus formel ne serait intervenu, ni prouvé. PERSONNE1.) serait de nouveau soumis au bon vouloir des intimés et « *l'accord ou le désaccord de la commune de ADRESSE6.) ne permet pas de considérer que cette « condition » serait non-potestative* ».

Cette condition serait donc nulle en application des articles 1170 et 1174 du Code civil, sinon du moins inopérante, alors que l'appelant aurait exécuté sa mission. En tout état de cause, pour autant qu'il s'agisse d'une « condition », elle ne serait pas suspensive du paiement de la commission à PERSONNE1.).

L'appelant poursuit que SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient prévu au compromis de vente une faculté de substitution et l'immeuble aurait *in fine* été vendu à la société SOCIETE3.). Cette faculté ne serait pas non plus une condition suspensive pouvant être imposée à PERSONNE1.), alors qu'elle serait, telle qu'interprétée par le tribunal, manifestement potestative.

Même à supposer qu'il n'existe aucun lien apparent entre les intimés et la société SOCIETE3.), il y aurait lieu de considérer (i) que le remboursement de l'acompte versé via le compte bancaire du notaire Thierry Becker prouve que la vente devant notaire était prévue, (ii) qu'il y a eu usage de la faculté de substitution ou revente, la société SOCIETE3.) apparaissant à l'acte notarié comme acquéreur, (iii) que la vente était parfaite en l'absence de preuve de la non-réalisation des conditions suspensives insérées au compromis de vente du 31 mai 2019 et (iv) qu'en raison de l'exercice de la faculté de substitution, il y a « *certainement un accord occulte entre les parties [intimées] et SOCIETE3.), visant à établir (...) que les parties adverses ne furent que des intermédiaires de plus, auxquelles SOCIETE3.) a payé une commission, ou du moins qu'il y a eu revente des intimées à SOCIETE3.)* ».

Selon PERSONNE1.), la clause conditionnant le paiement de la commission prévoirait uniquement qu'elle sera réglée « *le jour de l'acte notarié de revente du bien immobilier* ». Cette condition serait remplie alors que le bien aurait été revendu, « *respectivement que les parties intimées ont fait usage de la faculté de substitution fixée au compromis de vente et que le bien a été revendu à la société SOCIETE3.)* ». Pour autant que de besoin, le compromis liant les parties intimées à la société SOCIETE3.) serait à produire en justice.

A cela s'ajouterait que le protocole d'accord aurait connu un début d'exécution en ce qu'un paiement de 10.000.- euros aurait été fait en faveur de PERSONNE1.) le 9 octobre 2019, soit 8 jours après la vente par-devant notaire. Cela démontrerait que le paiement de la commission était uniquement conditionné par la revente du projet immobilier et non par la réalisation du projet par les intimés. « *Dès que la revente a eu lieu, la*

commission était due, ce qui est le cas en l'espèce », ceci indépendamment de la réussite d'une promotion immobilière par les parties intimées.

L'appelant souligne encore les apporteurs d'affaires agiraient en tant qu'intermédiaires et s'engageraient à chercher des clients ; ils n'auraient aucune obligation de résultat et ne sauraient être tenus responsables si « *les affaires entre le client et l'entreprise échouent* ». Le fait que « *les parties intimées aient finalement revendu le projet immobilier à une autre société* » ou qu'elles aient « *pu se délier du compromis signé avec les vendeurs, alors qu'un acompte fut payé* » serait sans incidence ; l'appelant aurait accompli sa mission, ce qui justifierait le paiement de sa commission.

Même à supposer que les conditions suspensives ne soient pas déclarées comme étant potestatives, l'appelant aurait respecté ses obligations contractuelles envers les intimés et il mériterait sa commission.

En résumé, PERSONNE1.) conclut qu'il disposerait d'une créance certaine, liquide et exigible à l'égard de SOCIETE1.), d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), une partie de la commission ayant volontairement été acquittée et tous les délais de paiement étant arrivés à terme, la revente ayant eu lieu le 1^{er} octobre 2019, de sorte qu'il y aurait lieu de faire droit à ses demandes en condamnation au paiement de la somme de 65.000.- euros et en validation de la saisie-arrêt pratiquée. Enfin, les offres de preuves adverses seraient à rejeter.

SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a déclaré la demande de PERSONNE1.) non fondée.

Par réformation, ils demandent à voir faire droit à leur demande en allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour la première instance.

Ils sollicitent encore une indemnité de 4.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel et la condamnation de l'appelant aux frais et dépens.

Au soutien de leurs prétentions, les intimés exposent qu'ils auraient été intéressés par l'acquisition du bien immobilier sis à ADRESSE6.), mis en vente par GROUPE1.) pour le prix de 2.700.000.- euros, et qu'ils auraient dans ce contexte signé le « Procès-verbal d'accord », par lequel ils se seraient engagés, sous conditions, à rétribuer PERSONNE1.) et PERSONNE7.), en leur qualité d'apporteurs d'affaires, pour leurs entremises avec les vendeurs, par une commission de 75.000.- euros à chacun d'eux. Ils n'auraient jamais envisagé d'acquérir un tel bien immobilier sans pouvoir y réaliser un projet de promotion immobilière. Ainsi, tel que libellé aux points 2) et 3) du Procès-verbal d'accord, il aurait été clair dans l'intention commune des parties que la commission ne pourrait être payée qu'à l'issue de la revente du projet de promotion immobilière. Dans ces circonstances, un compromis de vente aurait été signé le 31 mai 2019

avec GROUPE1.) et un acompte de 100.000.- euros réglé par SOCIETE1.). Suite à l'information orale par le 1^{er} échevin de la commune de ADRESSE6.), reçue lors d'une réunion au mois de septembre 2019, que l'administration communale refuserait de délivrer l'autorisation de bâtir de principe, les intimés n'auraient eu d'autre choix que d'abandonner leur projet immobilier. Finalement, GROUPE1.) auraient, suivant acte notarié de vente du 1^{er} octobre 2019, vendu leur bien à la société SOCIETE3.), laquelle serait totalement étrangère aux parties intimées, et l'acompte versé aurait été restitué à SOCIETE1.). Dans un souci de gratitude pour l'opportunité d'affaires offerte, les parties intimées auraient décidé de verser à PERSONNE1.) et à PERSONNE7.) la somme de 10.000.- euros chacun, « *afin de garder de bonnes relations en vue d'affaires futures* ».

L'objet du Procès-verbal d'accord conclu entre les apporteurs d'affaires et les parties intimées, désignées comme « *acquéreurs revendeurs* », aurait été l'achat et la revente du bien en question et non « la simple vente » dudit bien. Selon les intimés, la mission « bien plus large » de l'apporteur d'affaires conditionnant le paiement d'une commission n'aurait pas été accomplie.

En tout état de cause, la condition de la « revente » mise en avant par PERSONNE1.) n'aurait pas été remplie. En effet, il n'y aurait eu qu'une seule vente du bien immobilier – par GROUPE1.) à une autre entité, la société SOCIETE3.) – et tout usage de la faculté de substitution prévue au compromis de vente serait contesté. Ainsi, le bien qui aurait dû servir de base au projet immobilier envisagé, ne leur aurait jamais été vendu et aucun projet immobilier n'aurait vu le jour ni été revendu par SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

La condition suspensive prévue au Procès-verbal d'accord n'aurait donc jamais été réalisée, de sorte que la commission stipulée, payable sur production d'une facture le jour de l'acte notarié de revente du bien immobilier, ne serait pas due.

Contrairement à la position défendue par PERSONNE1.), il ne s'agirait pas d'une condition potestative, puisque l'instruction, le développement, la finalisation d'un projet et sa promotion dans le but de revendre un bâtiment d'habitation ne seraient pas uniquement dépendants de la volonté des parties.

Concernant la défaillance de la condition, SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ajoutent qu'il résulterait des pièces du dossier que la demande d'autorisation de construire aurait fait l'objet d'un refus oral de la part de l'SOCIETE4.) lors d'une réunion. De toute manière, une décision implicite de rejet serait intervenue, à l'issue d'un délai de trois mois après l'introduction de la demande. S'agissant d'un fait négatif, les intimés ne seraient pas en mesure de l'établir, de sorte qu'il reviendrait à PERSONNE1.) de prouver l'octroi de l'autorisation sollicitée. A toutes fins utiles, ils offrent de prouver le défaut d'autorisation par l'audition de

PERSONNE8.) et de PERSONNE9.), travaillant pour le compte de l'SOCIETE4.).

Les intimés concluent que la créance de PERSONNE1.), conditionnée à la réalisation de l'achat d'un bien immobilier, sur lequel aurait dû être développé un projet immobilier qui aurait ensuite dû être revendu, ne serait jamais devenue certaine, ni exigible, ni liquide. Aucun acte notarié de vente n'aurait été signé entre les parties intimées et les vendeurs proposés par les apporteurs d'affaire, le projet n'aurait jamais abouti, ni été revendu par les intimés.

Ils contestent à cet égard la bonne foi de l'appelant qui aurait été parfaitement informé de la teneur du Procès-verbal d'accord et offrent, pour autant que de besoin, ce fait en preuve, en proposant d'entendre PERSONNE7.), partenaire d'affaires de PERSONNE1.).

Appréciation de la Cour d'appel

Les documents contractuels en discussion

Il convient de rappeler chronologiquement les différents documents contractuels produits en tant que pièces et discutés par les parties au litige.

Suivant document intitulé « *mandat de vente* », signé le 1^{er} avril 2019, GROUPE1.), « *propriétaires indivis de la place et du bâtiment à habitation et commerce sis à L-ADRESSE7.)* » ont donné « *mandat exclusif* » à PERSONNE7.) et PERSONNE1.) « *de trouver [un] acquéreur pour leur immeuble mentionné ci-dessus pour un prix de vente de base fixé à 2.700.000,00 EUR (deux millions sept cent mille euros)* ».

Il est prévu dans ledit document que le mandat est donné pour une durée de trois mois et que dans l'hypothèse d'une vente, « *une commission unique s'élevant à 3% du prix de vente (...) sera payée aux mandataires le jour de la passation de l'acte de vente par devant notaire moyennant la production d'une facture en bon [ne] et due forme* ».

Suivant acte intitulé « *Procès-verbal d'accord* » signé le 31 mai 2019, entre PERSONNE7.) et PERSONNE1.), en leur qualité de « *rapporteurs d'affaire* », d'une part et SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en leur qualité de « *acquéreurs revendeurs* » d'autre part, les parties ont convenu ce qui suit :

« *Préambule*

Le présent protocole d'accord porte sur l'achat et la revente d'un bâtiment d'habitation avec ses dépendances sis à L- ADRESSE7.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section C de ADRESSE8.) sous le numéroNUMERO2.)/813 d'une contenance de 22a40ca et soumis au PAG en vigueur.

Convention

Il est stipulé et acté entre parties :

1) Les rapporteurs d'affaire ont été chargés suivant mandat de vente du 1.4.2019 par les propriétaires de l'objet immobilier plus amplement défini dans le présent préambule de trouver acquéreur et de vendre ledit bien.

2) Les rapporteurs d'affaire se sont efforcés à imposer les acquéreurs revendeurs auprès des propriétaires, à leur faciliter la signature du compromis d'achat ainsi que l'achat dudit bien.

2) Les acquéreurs revendeurs ont acheté ledit bien pour le revendre ensuite à un de leurs clients une fois le projet instruit, développé, finalisé et promu par leurs soins.

*3) Les acquéreurs revendeurs s'engagent au moyen du présent protocole d'accord de payer à un chacun des rapporteurs d'affaire à savoir et à Monsieur PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE7.) précités une commission nette d'apport de 75.000 (soixante quinze mille) Euros moyennant production d'une facture le jour de l'acte notarié de revente du bien immobilier faisant l'objet du présent protocole d'accord.
(...) »*

Suivant compromis de vente du 31 mai 2019, GROUPE1.), en leur qualité de propriétaires, se sont engagés à vendre à SOCIETE1.) et à PERSONNE2.) « avec pouvoir de substitution le cas échéant à toute personne physique ou morale de son choix », en leur qualité d'« acquéreur », l'immeuble sis à ADRESSE6.) pour le prix de 2.700.000.- euros.

Il est stipulé audit compromis que « l'acquéreur déclare vouloir réaliser ou faire réaliser sur le bien, objet des présentes, un projet de promotion immobilière. A cet effet, « l'acquéreur » s'engage à introduire à ses frais, risques et périls une autorisation de bâtir et un permis de construire auprès de l'SOCIETE4.) ainsi qu'un permis de voirie auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées ».

Ledit compromis de vente comporte deux « clauses suspensives », l'une liée à « l'octroi de l'autorisation de principe sans aucun recours possible par les autorités administratives à l'acquéreur » et l'autre à l'obtention par l'acheteur « d'un prêt auprès d'un institut financier agréé au Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prédit prix de vente et financement du projet immobilier global faisant l'objet de la présente ».

Suivant acte notarié reçu par-devant Maître Thierry Becker, notaire de résidence à Rambrouch, le 1^{er} octobre 2019, GROUPE1.) ont vendu l'immeuble en question à la société SOCIETE3.) pour le prix de 2.700.000.- euros

La demande de PERSONNE1.)

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Aux termes de l'article 1315 du Code Civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

En application des règles de droit commun de la preuve prévues par ces textes, il appartient à PERSONNE1.) de prouver les faits nécessaires au succès de ses prétentions, c'est-à-dire qu'il est créancier de SOCIETE1.), d'PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.) pour le montant réclamé au titre de la commission d'apport stipulée contractuellement.

Aux termes de l'article 1134 du Code civil, « [I]es conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. (...) Elles doivent être exécutées de bonne foi. ».

Il n'y a lieu à interprétation que si un acte est obscur, ambigu ou s'il comporte des incohérences, des contradictions ou d'évidentes lacunes (cf. JurisClasseur Notarial, Contrats et obligations – Fasc. 31 : CONTRAT – Interprétation du contrat – La mise en œuvre : rôle respectif des juges du fond et de la Cour de cassation, Ph. Simler, §2).

Dans l'exercice de son pouvoir d'interprétation, le juge du fond pourra s'inspirer des règles générales d'interprétation des contrats énoncées aux articles 1156 et suivants du Code civil. Selon l'article 1161 du Code civil, toutes les clauses des conventions s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'acte entier.

Aux termes du « *Procès-verbal d'accord* » signé le 31 mai 2019, entre PERSONNE7.) et PERSONNE1.), en leur qualité de « *rapporteurs d'affaire* », d'une part, et SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en leur qualité d'« *acquéreurs revendeurs* » d'autre part, retranscrit ci-avant, les parties ont retenu que les apporteurs d'affaire se sont efforcés à imposer les acquéreurs revendeurs auprès des propriétaires du bien immobilier en question et à leur faciliter la signature d'un compromis d'achat ainsi que l'achat dudit bien (point 2)).

Il est encore indiqué que les acquéreurs revendeurs ont acquis le bien immobilier en vue de la revente (« *pour le revendre ensuite à un de leurs clients* »), après le développement et la réalisation d'un projet de promotion immobilière (« *une fois le projet instruit, développé, finalisé et promu par leurs soins.* ») (second point 2)).

Au point 3), les parties ont prévu une clause de rémunération et ont convenu que les acquéreurs revendeurs s'engagent à payer à chacun des apporteurs d'affaire, PERSONNE7.) et PERSONNE1.), une commission

nette d'apport de 75.000.- euros, laquelle sera payée sur production d'une facture, au moment de la revente devant notaire du bien immobilier (*« moyennant production d'une facture le jour de l'acte notarié de revente du bien immobilier faisant l'objet du présent protocole d'accord »*), c'est-à-dire après la réalisation du projet de promotion immobilière envisagé.

La Cour rejoint dès lors le tribunal en ce qu'il a considéré que les termes du Procès-verbal d'accord sont suffisamment clairs et précis pour retenir que le règlement d'une commission d'apport de 75.000.- euros à PERSONNE1.), est assorti de la condition qu'un projet de promotion immobilière soit élaboré et réalisé par SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), respectivement que le bien immobilier soit revendu devant notaire par les acquéreurs revendeurs, une fois le projet achevé.

La condition est un événement futur mais incertain, auquel est subordonnée la formation ou la disparition d'une obligation. Une telle condition, en tant que modalité de l'obligation, est un élément adventice, dont la volonté des parties fait dépendre la formation ou la survie d'une obligation qui aurait pu ne pas être assortie de cette modalité (cf. F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, Précis Dalloz, Les obligations, 5ème édition, n°1121).

S'il est vrai, tel que le fait plaider l'appelant, que l'apporteur d'affaires est un intermédiaire dont la mission consiste à rapprocher deux personnes en vue de les amener à contracter, sans garantir la bonne réalisation de l'opération, il importe de relever qu'en l'espèce, les parties au Procès-verbal d'accord ont convenu que la commission d'apport est due uniquement au moment de la signature de « l'acte notarié de revente du bien immobilier ». Ainsi, seule l'hypothèse de la revente du bien immobilier est visée audit contrat, aucune commission au profit des apporteurs d'affaire n'est prévue dans l'hypothèse où le bien immobilier ne ferait pas l'objet d'une revente, respectivement où SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne réaliseraient pas la promotion immobilière projetée.

Tel que précisé ci-dessus, il appartient à PERSONNE1.), conformément aux règles de droit commun de la preuve, d'établir que les conditions stipulées pour le règlement de la commission d'apport sont remplies. La commission d'apport étant redue au moment de la revente devant notaire du bien immobilier, il ne suffit pas d'établir que les intimés et GROUPE1.) ont été mis en relation grâce à l'intervention de PERSONNE1.), mais encore (i) que le bien immobilier a été vendu par les propriétaires à SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), (ii) que ces derniers ont réalisé un projet de promotion immobilière sur ledit bien et (iii) qu'ils ont procédé à la revente devant notaire du bien et du projet développé par leurs soins.

En rapport avec l'acquisition de l'immeuble par les intimés, la Cour relève, à l'instar du tribunal, que le 31 mai 2019, GROUPE1.), en leur qualité de propriétaires et vendeurs de l'immeuble, ainsi que SOCIETE1.) et PERSONNE2.), en leur qualité d'acquéreurs, ont signé un compromis de vente portant sur l'immeuble en question, au prix de 2.700.000.- euros.

Ledit compromis de vente comporte deux conditions suspensives tenant, d'une part, à l'obtention par les acquéreurs d'un prêt bancaire pour le financement du projet immobilier global et, d'autre part, à l'octroi à l'acquéreur, de l'autorisation de principe pour la construction de la part des autorités administratives.

Dans un tel cas, la vente n'est effectivement pas conclue tant que les conditions suspensives ne sont pas réalisées. En effet, la condition suspensive est celle dont dépend la création d'un rapport de droit. Tant que la condition n'est pas arrivée, l'obligation n'existe pas encore, le créancier a seulement l'espoir de voir naître le droit que lui confère le contrat. En cas de défaillance de la condition, le droit qui lui était subordonné ne prend pas naissance, les parties étant dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

En l'occurrence, ainsi que le tribunal l'a relevé à juste titre, si un refus écrit de l'autorisation de principe de la part de l'SOCIETE4.) n'est pas documenté, il résulte toutefois des pièces du dossier que suivant acte notarié reçu par devant Maître Thierry Becker, le 1^{er} octobre 2019, le bien immobilier en cause a été vendu par GROUPE1.) à la société SOCIETE3.), une partie acquéreuse distincte de celle prévue au compromis de vente du 31 mai 2019. Parallèlement, l'acompte de 100.000.- euros versé par SOCIETE1.) au moment de la signature dudit compromis de vente, lui a été restitué.

Aucun lien apparent entre la société SOCIETE3.) et les parties intimées n'est démontré et les dires de PERSONNE1.) suivant lesquels SOCIETE1.) et PERSONNE2.) auraient fait usage de la faculté de substitution insérée au compromis de vente du 31 mai 2019, ne sont étayées par aucun élément probant du dossier, la restitution de l'acompte à SOCIETE1.) par l'intermédiaire du notaire Becker étant insuffisante à cet égard.

De même, l'affirmation que les intimés et la société SOCIETE3.) auraient conclu un accord occulte ou qu'il y aurait eu une « *revente des intimées à SOCIETE3.)* » n'est corroborée par aucun élément soumis à l'appréciation de la Cour. Dès lors, il n'y a, dans les conditions données, pas lieu d'ordonner la production forcée d'un prétendu compromis de vente conclu entre ces parties.

Le bien immobilier faisant l'objet du Procès-verbal d'accord ayant été vendu, le 1^{er} octobre 2019, par GROUPE1.) à la société SOCIETE3.), la Cour retient, en l'absence de tout élément probant en sens contraire, que le compromis de vente du 31 mai 2019, signé entre GROUPE1.) et SOCIETE1.) et PERSONNE2.) n'a pas sorti ses effets.

Il en découle que la vente par GROUPE1.) du bien immobilier en question aux parties intimées n'est pas établie.

Par voie de conséquence, la « revente » du bien immobilier en question, par SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), en leur qualité

d'« acquéreurs revendeurs » ne se trouve également pas établie, sans qu'il y ait lieu d'examiner les développements des parties concernant le caractère prétendument potestatif de la condition liée à la revente du bien immobilier, respectivement à la réalisation d'un projet de promotion immobilière sur ledit bien.

Enfin, contrairement aux développements de l'appelant, le paiement du montant de 10.000.- euros par PERSONNE2.) à titre de « commission » pour les prestations effectuées dans le cadre de la « vente ADRESSE6.) », ne permet pas davantage de conclure qu'une commission allant au-delà de ce montant lui serait réduite.

Il découle de l'ensemble des considérations qui précèdent, et sans qu'il y ait lieu de s'attarder plus avant sur les autres moyens des parties, que les conditions dont est assorti le règlement de la commission d'apport de 75.000.- euros stipulée au Procès-verbal d'accord, au profit de l'appelant, ne sont pas remplies.

C'est dès lors à juste titre que le tribunal a conclu que ladite commission n'est pas réduite et qu'il a rejeté la demande en paiement de PERSONNE1.).

C'est encore pour de justes motifs que le tribunal a ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée entre les mains de la société coopérative SOCIETE2.) suivant exploit d'huissier de justice du 8 avril 2022.

L'appel de PERSONNE1.) est en conséquence à dire non fondé et le jugement déféré est à confirmer, quoique partiellement pour d'autres motifs.

Les demandes accessoires

Au vu du sort réservé à sa demande, c'est à bon droit que la demande en allocation d'une indemnité de procédure de PERSONNE1.) a été rejetée par le jugement entrepris.

Succombant en appel, PERSONNE1.) est également à débouter de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, pour l'instance d'appel.

SOCIETE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent, par réformation, à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour la première instance.

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que cette demande a été rejetée.

L'appel incident n'est en conséquence pas fondé et le jugement est à confirmer sur ce point.

Ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les intimés sont encore à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Les juges de première instance ayant procédé à une saine répartition des frais et dépens de leur instance, le jugement est à confirmer sur ce point.

C'est encore pour les mêmes raisons qu'il y a lieu de mettre à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais et dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement entrepris, quoique partiellement pour d'autres motifs ;

dit non fondées les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.