

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 72/25 - IX – CIV

**Audience publique du dix juillet deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2024-00887 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,  
Danielle POLETTI, premier conseiller,  
Françoise WAGENER, premier conseiller,  
Jil WEBER, greffier assumé.

**E n t r e :**

la société anonyme **SOCIETE1.) SA**, 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 administrateur unique actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 21 août 2024,

comparant par Maître Erol YILDIRIM, avocat à la Cour, demeurant à Bech-Kleinmacher,

**e t :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**intimée** aux termes du prédit exploit MULLER du 21 août 2024,

comparant par la société anonyme SOCIETE3.) S.A., inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

### Exposé du litige

En résumé, le litige a trait au recouvrement d'une rémunération d'intermédiaire prétendument redue par la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après SOCIETE1.)), promoteur immobilier détenant des biens immobiliers dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE3.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après SOCIETE2.)), agence immobilière, dans le cadre d'un compromis de vente conclu le 8 juin 2022 entre SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.).

Reprochant à SOCIETE1.) d'être à l'origine de la rupture dudit compromis de vente et de lui avoir fait perdre sa commission d'agence, SOCIETE2.) assigna SOCIETE1.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à payer la somme de 17.094,02 euros, avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde et avec majoration du taux d'intérêt de 3 points à l'issue du délai de 3 mois à compter de la signification du jugement, ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE2.) fit valoir qu'elle aurait été chargée suivant contrat du 30 mai 2021 par les époux PERSONNE1.) de leur trouver un studio ou un petit appartement à acquérir dans la région Nord du Grand-Duché de Luxembourg moyennant le paiement d'une commission de 17.094,02 euros HTVA, soit 20.000.- euros TVAC ; que sur base de ce contrat, elle aurait mis les époux PERSONNE1.) en relation avec SOCIETE1.), laquelle aurait cédé par compromis de vente du 8 juin 2022 aux époux PERSONNE1.) un appartement (lot n°24) et deux emplacements de parkings extérieurs dans le prédit immeuble pour le prix de 200.500.-euros ; que les conditions suspensives du compromis de vente auraient été levées comme il ressortirait de l'attestation de Maître Mireille HAMES, notaire instrumentant ; que le 22 juillet 2022, le bourgmestre de la commune de ADRESSE4.), se référant à son autorisation de bâtir délivrée en 2020, aurait toutefois informé SOCIETE1.) que les appartements sis au ADRESSE1.), ne pourraient pas être affectés à l'habitation tant que les places de stationnements, garages et carports ne seraient pas réalisés ; que le 10 août 2022, les époux PERSONNE1.) auraient attiré l'attention d'SOCIETE1.) quant au fait que la domiciliation serait impossible auprès de la SOCIETE4.), les travaux préconisés n'étant pas

terminés ou entamés, et que la date butoir pour la signature de l'acte de vente notarié serait fixée au 8 septembre 2022, date devant être impérativement respectée sous peine d'application de la clause pénale prévue au contrat ; que le 22 septembre 2022, les époux PERSONNE1.) auraient rompu le compromis du 8 juin 2022 aux torts exclusifs d'SOCIETE1.), notamment en raison de l'absence de signature de l'acte notarié dans le délai conventionnel ; que le 25 septembre 2022, la SOCIETE4.) aurait communiqué à SOCIETE1.) un procès-verbal de réunion de chantier du 1<sup>er</sup> septembre 2022 suivant lequel les travaux relatifs aux parkings, garages et carports n'auraient pas été réalisés et rappelé à cette dernière qu'aucune nouvelle inscription au registre de la population ne pouvait avoir lieu tant que l'immeuble ne serait pas en conformité et qu'SOCIETE1.) serait dès lors seule à l'origine de l'échec de la réitération de la vente de l'objet du compromis par acte authentique de vente. Elle ajouta que le 26 septembre 2022, elle aurait remboursé les frais d'agence s'élevant à 20.000.- euros TVAC aux époux PERSONNE1.), puisque la vente n'avait finalement pas abouti et que le 3 octobre 2022, elle aurait mis en demeure SOCIETE1.) de verser la pénalité conventionnelle égale à 3% du prix de vente, soit le montant de 6.015.- euros, mais qu'SOCIETE1.) aurait contesté la rupture du compromis de vente à ses torts exclusifs et aurait refusé par la même occasion de payer la pénalité due.

A titre principal, elle basa sa demande sur la stipulation pour autrui telle que prévue à l'article 1121 du Code civil, motif pris que le compromis de vente du 8 juin 2022 prévoirait à son article 9 le paiement d'une pénalité conventionnelle en faveur de l'agent immobilier en cas de résolution ou de résiliation du compromis de vente, clause pénale acceptée tant par les acquéreurs, les époux PERSONNE1.), que par la venderesse, SOCIETE1.), de sorte qu'elle serait en droit de réclamer le paiement de la pénalité conventionnelle à hauteur de 6.015.- euros correspondant à 3% du prix de vente de l'immeuble. La clause pénale prévoyant également la possibilité pour elle de réclamer une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale, elle serait encore en droit de réclamer le montant supplémentaire de 11.079,02.-euros correspondant à la différence entre le montant de la clause pénale stipulée au compromis de vente (6.015.-euros) et le montant de la rémunération escomptée au titre du contrat d'entreprise du 30 mai 2021 (17.094,02 euros HTVA).

A titre subsidiaire, elle se prévalait du mécanisme de l'engagement unilatéral, étant donné que conformément à la clause pénale, SOCIETE1.) se serait personnellement et unilatéralement engagée à payer à SOCIETE2.) une somme équivalente à 3% du prix de vente en cas de résolution du contrat par sa faute, de même qu'un montant de dédommagement supérieur si le préjudice réel de PERSONNE2.) était supérieur au montant convenu en vertu de la clause pénale.

A titre plus subsidiaire, elle sollicita la même condamnation à titre de dommages-intérêts sur le fondement de la responsabilité délictuelle. Elle aurait ainsi subi la perte d'une chance de pouvoir percevoir sa commission en raison de l'attitude fautive d'SOCIETE1.) qui n'aurait pas réalisé les travaux nécessaires à la mise en conformité du bien immobilier.

SOCIETE1.) s'opposa à la demande et répliqua qu'elle ne serait pas partie au contrat de mandat du 30 mai 2021 conclu entre PERSONNE2.) et les époux PERSONNE1.), de sorte que ce serait à tort que PERSONNE2.) prétendrait être créancière d'un montant de 17.094,02 euros à son égard. Conformément au principe de l'effet relatif du contrat, découlant de l'article 1165 du Code civil, un contrat ne pourrait en effet produire d'effets qu'entre ses parties.

S'agissant du compromis de vente du 4 juin 2022, elle fit plaider que les parties contractantes auraient de par l'adjonction de la mention « pas de commission d'agence » expressément renoncé aux dispositions de l'article 9 du compromis de vente qui n'auraient pas pu utilement produire leurs effets ; que les époux PERSONNE1.) n'auraient pas respecté le délai imparti par l'article 8 du compromis de vente pour lui présenter la lettre d'acceptation, respectivement de refus d'un prêt bancaire, de sorte que la condition suspensive n'aurait pas été remplie et n'aurait pas pu valablement produire ses effets ; que nonobstant ce fait, les époux PERSONNE1.) auraient nécessairement accepté d'acheter le bien dans l'état où il se trouvait au moment de la vente conformément à l'article 2 du compromis de vente et auraient en principe été informés de la nécessité de réaliser des travaux puisque ces derniers auraient consenti à de nombreux reports en vue de la finalisation desdits travaux.

D'après leur attestation testimoniale du 18 janvier 2023, ce serait PERSONNE2.) qui leur aurait forcé la main et aurait manqué à son obligation d'information à leur égard ; que si les époux PERSONNE1.) avaient, par inadvertance, fait référence dans cette attestation à l'agence SOCIETE5.) en lieu et place de PERSONNE2.), ce serait parce qu'au moment de la signature du compromis, PERSONNE3.), ainsi que PERSONNE4.) auraient été à la fois gérants de la société SOCIETE5.) que de SOCIETE2.) ; qu'il aurait ainsi été convenu avec PERSONNE2.) que les époux PERSONNE1.) ne pourraient procéder à la réitération devant notaire que sous réserve de la finalisation des travaux.

Estimant avoir entrepris toutes les diligences en vue de rendre l'immeuble conforme au règlement des bâtisses, elle objecta que la résiliation du compromis de vente intervenue en date du 22 septembre 2022 par les époux PERSONNE1.) serait fautive et ne pourrait lui être imputée.

La mauvaise foi de PERSONNE2.) étant patente dans ce dossier, SOCIETE1.) demanda la condamnation de celle-ci à lui payer la somme de 20.000.- euros, avec les intérêts légaux à partir de son inexécution, sinon à partir de l'assignation en justice, sinon à partir du jugement, jusqu'à solde.

Par jugement contradictoire n°2025TALCH08/00123 du 22 mai 2024, le tribunal de Luxembourg a reçu la demande principale en la forme ; l'a dite fondée ; partant a condamné SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 17.094,02 euros, avec les intérêts légaux à partir du 10 juillet 2023, jusqu'à solde ; a dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement ; a reçu la demande reconventionnelle en la forme ; l'a dite non fondée ; a

débouté SOCIETE2.) et SOCIETE1.) de leurs demandes respectives en allocation d'un indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir rappelé que d'après l'article 1165 du Code civil, les conventions n'ont d'effet qu'entre parties contractantes, elles ne nuisent point au tiers et ne lui profitent que dans les cas prévus par l'article 1121 du Code civil, soit en cas de stipulation pour autrui, a retenu que la clause 9, intitulée « Clause pénale », insérée dans le compromis de vente du 8 juin 2022 conclu entre SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.) est rédigée dans des termes clairs pour en déceler la volonté explicite du vendeur et des acquéreurs de conférer un droit spécifique à SOCIETE2.) en cas de défaillance de l'un d'eux. Selon le tribunal, la mention manuscrite « *pas de commission d'agence* » ne serait pas à interpréter dans le sens soutenu par SOCIETE1.) en l'absence de volonté explicite des parties au compromis de vente de supprimer ledit article 9 d'autant plus que l'indemnité y prévue n'est pas qualifiée de commission d'agence, mais d'indemnité forfaitaire et irréductible. Les juges de première instance ont ensuite constaté, en se référant aux pièces versées et notamment à des courriers des époux PERSONNE1.), que ces derniers ont résilié le compromis de vente aux torts exclusifs d'SOCIETE1.) en raison de l'inachèvement des travaux litigieux.

Pour déterminer ensuite si la résiliation du compromis de vente du 8 juin 2022 est effectivement imputable à SOCIETE1.), ces mêmes juges, après avoir relevé qu'SOCIETE1.) n'a pas fait état avant l'introduction de l'instance du fait que le délai n'avait pas été respecté par les époux PERSONNE1.) pour résilier le compromis de vente à leurs torts exclusifs, mais a au contraire fait valoir qu'en vue de la finalisation des travaux, les parties auraient convenu de plusieurs reports prorogeant ainsi la date de la signature devant le notaire, ont estimé que la condition suspensive liée au financement avait été levée.

L'attestation versée par SOCIETE1.) a été rejetée à défaut de respecter l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile. L'affirmation d'SOCIETE1.) suivant laquelle elle aurait informé PERSONNE2.) et/ou les époux PERSONNE1.) que l'immeuble ne serait pas conforme et qu'il y aurait lieu de procéder à des travaux de mise en conformité avant la signature de l'acte notarié, a également été rejetée pour ne ressortir d'aucun élément du dossier. Enfin, les juges ont considéré que les mentions « *vendu dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle* » et « *l'acquéreur, après en avoir pris inspection, déclare le connaître* » étaient sans importance, les problèmes administratifs n'étant pas apparents lors de la conclusion du compromis de vente.

Retenant en conséquence une inexécution fautive dans le chef d'SOCIETE1.), lesdits juges ont déclaré la demande de PERSONNE2.) fondée en son principe à l'encontre d'SOCIETE1.).

Constatant ensuite que la clause pénale insérée dans le compromis de vente prévoit que SOCIETE2.) a en principe droit, outre à une indemnité forfaitaire et irréductible équivalent à 3% du prix de vente, également à une indemnisation

supérieure si son préjudice réel devait dépasser le montant convenu, et aussi que celle-ci a remboursé la commission de 20.000.- euros aux époux PERSONNE1.), le tribunal a accordé à PERSONNE2.) le montant de 17.094,02 euros correspondant à la perte effectivement éprouvée par cette dernière. Il a encore alloué sur ce montant des intérêts légaux à partir de la demande en justice, 10 juillet 2023, jusqu'à solde, avec majoration du taux de 3 points à l'issue du délai de 3 mois à compter de la signification du jugement.

La demande reconventionnelle d'SOCIETE1.) a été rejetée, le tribunal ayant retenu que la résiliation du compromis de vente lui était imputable et qu'il ne résultait pas des éléments du dossier que PERSONNE2.) était au courant que l'autorisation de bâtir était conditionnée à des travaux de carports, aucun manquement ne pouvant ainsi être reproché à cette dernière.

Au vu de l'issue du litige, il n'a pas été fait droit à la demande d'SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Au vu de la même issue, il n'a pas semblé inéquitable aux juges de première instance de laisser à charge de PERSONNE2.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens et qu'il a dû exposer, pour dire injustifiée sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Par exploit du 21 août 2024, SOCIETE1.) a relevé appel de ce jugement lui signifié le 17 juillet 2024.

La Cour donne à considérer que la présente procédure a été instruite suivant la mise en état simplifiée, prévue aux articles 222-1 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 1<sup>er</sup> avril 2025, puis l'affaire a été fixée pour débats à l'audience du 14 mai 2025. Tel que prévu par la loi, les parties ont renoncé à plaider l'affaire, de sorte qu'elle a été prise en délibéré sans plaidoiries, les fardes de procédures ayant été déposées antérieurement à l'audience. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

## **Discussion**

A l'appui de son acte d'appel, SOCIETE1.) demande à la Cour de réformer le jugement entrepris dans toute sa teneur, de faire droit à son argumentation de défense et de la décharger de la condamnation prononcée en première instance, sinon de la réduire à la somme de 6.015.- euros au titre de la clause pénale stipulée dans le compromis de vente, ainsi que de lui adjuger le bénéfice d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros pour les deux instances.

Pour voir statuer dans ce sens, et après avoir brièvement rappelé le contexte général du litige, en l'occurrence, la formation des contrats de mandat et de vente, la nécessité de la finalisation des travaux de mise en conformité avant la réitération de l'acte devant notaire, l'ampleur des travaux de mise en

conformité ainsi que les difficultés rencontrées et enfin les diligences par elle réalisées, elle développe, en substance, les moyens de droit tirés de son argumentation déjà exposée en première instance, à savoir : absence d'effet à son égard du contrat de mandat ; renonciation par les parties à toute clause pénale dans le compromis de vente ; caducité du compromis pour non-réalisation de la condition suspensive dans le délai ; achat du bien immobilier en l'état ; résiliation fautive du compromis de vente par les acquéreurs ; violation de l'obligation d'information de SOCIETE2.) et enfin mauvaise foi de PERSONNE2.).

*PERSONNE2.)* conclut à la nullité de l'acte d'appel pour défaut de motivation.

Au fond, après avoir donné sa version des faits, elle reprend ses moyens déjà exposés devant le tribunal : elle ne demanderait pas le paiement de la commission stipulée dans le contrat d'entreprise du 30 mai 2021 ; les parties au contrat de vente du 8 juin 2022 n'auraient pas renoncé à la clause pénale qui sortirait ainsi ses effets ; la condition relative au financement du prix de vente se serait réalisée ; SOCIETE1.) ne l'aurait pas informée du fait que l'immeuble n'était pas conforme et qu'il devait subir des travaux de mise en conformité ; au plus tard lors de la signature du contrat de vente, SOCIETE1.) n'aurait pas non plus informé les acquéreurs que l'immeuble ne serait pas conforme et devrait subir des travaux de mise en conformité ; SOCIETE1.) ne prouverait ni la commission d'une faute dans son chef, ni qu'elle ait été de mauvaise foi.

Elle conclut à nouveau au rejet de l'attestation testimoniale produite en cause par l'appelante en réitérant ses critiques de première instance.

Elle fait encore valoir que l'appelante aurait été condamnée dans le cadre de trois autres contrats de vente en rapport avec l'immeuble de copropriété litigieux à payer une commission d'agence à titre de dommages et intérêts.

A l'appui de ces différents moyens, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné l'appelante à lui payer la somme de 17.094,02 euros.

Elle relève cependant appel incident en ce que ledit jugement l'a déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et sollicité, par réformation, à se voir allouer le montant de 3.500.- euros à ce titre.

Elle réclame encore une indemnité de procédure de 3.500.- euros pour l'instance d'appel.

La Cour renvoie pour le surplus à l'exposé exhaustif des moyens présentés par les parties tel que repris par le tribunal dans le jugement déféré et qui n'a pas véritablement changé en appel.

### **Appréciation de la Cour**

- *Recevabilité de l'appel*

PERSONNE2.) conclut à la nullité de l'appel, soutenant que l'acte d'appel ne contient aucune lutte contre le jugement entrepris, en d'autres termes, aucune critique des motifs retenus par la juridiction du premier degré pour justifier sa solution.

Elle se réfère pour étayer son susdit moyen de nullité de l'appel à l'article 585 du Nouveau Code de procédure civile qui prévoit que l'acte d'appel doit, sous peine de nullité, indiquer la décision attaquée et, le cas échéant mentionner, les chefs de la décision auxquels l'appel est limité. Cette dernière mention concerne, toutefois, uniquement l'effet dévolutif de l'appel. En l'absence de précision quant aux chefs attaqués de la décision, elle est entreprise dans son intégralité.

En l'occurrence, il se dégage à suffisance de l'exposé des moyens contenus aux pages 2 à 10 de l'acte d'appel que l'appelante a indiqué avec suffisamment de précision quels sont les griefs qu'elle entend faire valoir à l'encontre du jugement et qu'elle a également, de manière suffisamment claire, indiqué sur quels moyens de fait et de droit elle fonde son recours.

Le fait que les moyens d'appel exposés dans l'acte d'appel soient en grande partie identiques à ceux invoqués en première instance ne porte pas à conséquence à cet égard et s'explique aisément par le fait que les juges de première instance n'ont pas suivi ces moyens et dit non fondées les critiques de l'appelante par rapport à la demande de l'intimée.

Même à retenir que la motivation de l'acte d'appel est succincte et moyennement explicite pour révéler une critique précise, constitutive d'une erreur commise par les juges de première instance dans l'appréciation des moyens de défense de l'appelante, il n'en reste pas moins que l'intimée a été en mesure de prendre position de manière circonstanciée par rapport aux termes de l'acte d'appel, tel qu'en témoignent les conclusions en réponse de cette dernière.

Le moyen n'est donc pas fondé.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

- *Au fond*

La Cour renvoie à la version des faits gisant à la base du présent litige exhaustivement exposée dans le jugement entrepris pour la faire sienne dans son intégralité.

Aux termes de 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 sa prétention ». Conformément à l'article 1315 du Code civil, « celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».*

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : *actori incumbit probatio*. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : *reus in excipiendo fit actor*. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. Mougenot, *Droit des obligations, La preuve*, éd. Larcier, 1997).

En application des principes directeurs prévus par ces textes, aux fins de pouvoir prospérer dans sa demande, il appartient à l'intimée de rapporter la preuve tant du principe que du montant de la créance alléguée par elle, c'est-à-dire qu'elle doit établir qu'elle est créancière de l'appelante et que cette dernière a l'obligation de lui payer le montant réclamé.

La Cour donne à cet égard à considérer que les parties reproduisent en appel les mêmes moyens et éléments de preuve qu'en première instance.

Il convient de prime abord de rappeler que les juges de première instance n'ont, contrairement à ce que l'appelante semble vouloir soutenir sous le point 1.1.1., page 2 du jugement entrepris, pas arrêté leur position sur base du contrat du 30 mai 2021, qualifié tantôt de contrat de mandat, tantôt de contrat d'entreprise par les parties. Ce contrat ne présente en effet d'intérêt pour le litige que dans la mesure où il fixe le montant de la commission d'intermédiaire devant revenir à l'intimée et que cette dernière prétend avoir perdue du fait des agissements fautifs de l'appelante, à savoir le montant de 17.094,02 euros.

C'est dès lors à juste titre que ces mêmes juges ont procédé pour déterminer l'existence de la créance invoquée par l'intimée à l'examen du compromis de vente du 8 juin 2022 conclu entre SOCIETE1.) et les époux PERSONNE1.), lequel contient la clause pénale litigieuse dont se prévaut l'intimée.

Cette clause est libellée comme suit :

*« (...) Par ailleurs, la partie défaillante devra verser une somme équivalente à 3% du prix de vente du bien à la société SOCIETE2.) SARL, à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible, sans préjudice du droit de demander une indemnité de dédommagement supérieure si le préjudice réel devait dépasser le montant convenu en vertu de la clause pénale. (...) ».*

Concernant la doctrine en matière d'effet relatif des contrats et de stipulation pour autrui, la Cour renvoie aux pages 25 et 26 du jugement a quo, auxquelles ont été cités tous les passages importants, pour faire siens les développements y repris, qui font partie intégrante du présent arrêt.

La Cour approuve ainsi le tribunal d'avoir retenu que la clause litigieuse est rédigée dans des termes clairs pour en déceler la volonté explicite tant du vendeur que des acquéreurs de conférer un droit spécifique à l'intimée en cas de défaillance de l'un d'eux.

Concernant la mention manuscrite « *pas de commission d'agence* », c'est à juste titre et pour des motifs que la Cour fait siens, que le tribunal a rejeté l'argumentation de l'appelante suivant laquelle cette mention prouverait que les parties ont entendu renoncer à l'indemnité prévue en faveur de l'intimée.

C'est dès lors à raison que le tribunal a poursuivi son raisonnement et examiné si la résiliation du compromis de vente du 8 juin 2022, laquelle n'est ni contestée, ni contestable, est imputable à SOCIETE1.) tel que le prétend SOCIETE2.).

S'agissant d'abord de la caducité du compromis de vente tirée du fait que les époux PERSONNE1.) seraient dans l'impossibilité de prouver qu'ils ont, endéans le délai imparti d'un mois, présenté les justificatifs prévus à l'article 8 du contrat, la Cour renvoie à nouveau au raisonnement des juges de première instance pour le faire sien : en l'occurrence, la question de la valeur probante des justificatifs versés par les époux PERSONNE1.) n'est plus à mettre en doute au vu du courrier du notaire instrumentant, Maître Mireille HAMES, du 14 décembre 2022 ; à aucun moment l'appelante n'a fait état avant la présente affaire du fait que le délai n'aurait pas été respecté par les époux PERSONNE1.) et enfin l'appelante fait elle-même valoir qu'en vue de la finalisation des travaux, les parties auraient convenu de plusieurs reports prorogeant ainsi la date de la signature devant le notaire.

Cette solution reste, en l'absence de tout élément nouveau permettant d'énerver lesdites conclusions, d'application en appel.

C'est encore pour des motifs corrects, que la Cour adopte, que le tribunal a rejeté l'attestation testimoniale PERSONNE1.) du 18 janvier 2023. En effet, cette attestation ne présente toujours pas les garanties suffisantes pour emporter la conviction de la Cour.

La Cour relève à cet égard que l'appelante a eu la possibilité et le temps pour remédier aux irrégularités soulevées par le tribunal en se faisant établir une nouvelle attestation conforme aux prescriptions de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, ce qu'elle est toutefois restée en défaut de faire.

C'est enfin à bon droit et aux termes d'un examen sérieux des pièces en leur possession que les juges de première instance ont pu retenir que c'est l'inexécution fautive d'SOCIETE1.) consistant dans le fait de ne pas avoir finalisé les emplacements de stationnement et de garages/carports en nombre suffisant, conformément à l'article 3.18 du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, qui a conduit les époux PERSONNE1.) à résilier le compromis du 8 juin 2022 aux torts exclusifs de l'appelante.

L'analyse faite à cet égard par les juges du premier degré et leur solution reste aussi, au vu du dossier mis à la disposition de la Cour, d'actualité en appel.

L'appelante ne saurait en effet se dédouaner de sa responsabilité par les mentions « *vendu dans l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle* » et « *l'acquéreur, après en avoir pris inspection, déclare le connaître* » figurant au compromis, en l'absence de preuve que les acquéreurs étaient au courant de cet état de chose lors de la signature du contrat.

De même, l'appelante n'a toujours pas rapporté la preuve que l'intimée était au courant que l'autorisation de bâtir était conditionnée à des travaux de carports et a intentionnellement caché ce fait aux époux PERSONNE1.).

Les éléments soumis à la Cour, qui sont restés les mêmes qu'en première instance, établissent à suffisance que des travaux restaient à faire par rapport à la mise en conformité à l'autorisation de construire, mais que nonobstant ce fait, l'appelante a décidé de vendre un appartement, ainsi que deux emplacements de parking aux époux PERSONNE1.).

Il est encore constant en cause que les époux PERSONNE1.) avaient versé la somme de 20.000.- euros à l'intimée à titre de commission d'intermédiaire tel que prévu au contrat du 30 mai 2021 et que suite à la résolution du compromis de vente intervenue le 22 septembre 2022, l'intimée a remboursé la somme de 20.000.- euros aux époux PERSONNE1.) comme l'atteste la note de crédit 13-2022 établie par PERSONNE2.) en date du 26 septembre 2022, ainsi que l'avis de débit du 3 octobre 2022.

C'est dès lors à juste titre que la juridiction de première instance a déclaré la demande de l'intimée fondée en son principe à l'encontre de l'appelante.

Concernant le montant à allouer à l'intimée, la Cour retient à l'instar du tribunal que la clause pénale insérée dans le compromis de vente prévoit que SOCIETE2.) a en principe droit à titre d'indemnité forfaitaire et irréductible un montant équivalent à 3% du prix de vente, soit en l'occurrence, 6.015.- euros (3% de 200.500.- euros), ce qui ne l'empêcherait cependant pas de demander une indemnisation supérieure si son préjudice réel devait dépasser le montant convenu, ce qui est bien le cas en l'espèce, puisque le préjudice réel s'élève, comme il vient d'être dit ci-avant, à la somme de 20.000.- euros TTC, soit 17.094,02 HTVA.

C'est donc à raison que les juges de premier degré ont décidé de condamner SOCIETE1.) à payer à PERSONNE2.) le montant de 17.094,02 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit à partir du 10 juillet 2023, jusqu'à solde. La majoration du taux d'intérêt n'étant pas autrement contestée, la Cour approuve encore le tribunal de l'avoir ordonnée à l'issue du délai de 3 mois à compter de la signification du jugement.

Au vu des développements qui précèdent, la Cour décide encore de suivre la juridiction de première instance en ce qu'elle a déclaré la demande reconventionnelle de l'appelante non fondée.

Le jugement entrepris est en conséquence à confirmer sous ces différents aspects.

*- Demandes accessoires*

L'appelante ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le tribunal en ce qu'il l'a déboutée de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Elle est également à débouter de cette demande en instance d'appel.

L'intimée ne démontrant pas de raison impliquant l'inexactitude de la décision de première instance ayant refusé de lui accorder une indemnité de procédure, il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris sur ce point. Son appel incident est en conséquence à rejeter.

Sur base de cette même motivation, la demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de l'intimée est également à rejeter.

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

C'est encore pour les mêmes raisons qu'il y a lieu de mettre à charge de l'appelante l'entièreté des frais et dépens de l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

les déclare non fondés ;

**confirme** le jugement entrepris ;

dit les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel non fondées ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de de la société SOCIETE3.) SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

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