

No. 773 / 23
du 26 juin 2023

Audience publique du lundi, vingt-six juin deux mille vingt-trois

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a rendu le jugement qui suit dans la cause

e n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse,

représentée par Maître Kubilay YILMAZ, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, susdit,

e t :

la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse,

représentée par Maître Tuce ISIK, avocat, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 novembre 2022, la partie demanderesse fit citer la partie défenderesse à comparaître à l'audience publique du vendredi, 16 décembre 2022, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans le prédit exploit.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 12 juin 2023.

Maître Kubilay YILMAZ, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la citation introductive d'instance, exposa l'affaire et conclut à l'adjudication de sa demande.

Maître Tuce ISIK, représentante de la partie défenderesse, fut entendue en ses explications et moyens de défense.

Sur quoi le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER du 29 novembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), ci-après SOCIETE1.), a fait donner citation à la société anonyme SOCIETE2.), ci-après SOCIETE2.), à comparaître devant le tribunal de paix de ce siège pour voir condamner la citée à lui payer la somme de 15.000.- euros avec les intérêts au taux de 12% l'an, sinon au taux légal, à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle a encore sollicité l'augmentation du taux d'intérêt de trois points à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, SOCIETE1.) fait exposer que la défenderesse serait propriétaire d'un bien immobilier sis à L-ADRESSE3.), avec deux emplacements de parking. En date du 14 décembre 2021, SOCIETE2.) l'aurait chargée de rechercher et de trouver des acquéreurs potentiels pour ledit bien moyennant paiement d'une commission de 15.000.- euros ttc. Grâce à l'intervention de SOCIETE1.), la défenderesse aurait signé le 21 janvier 2022 un compromis de vente avec PERSONNE1.) pour un montant de 225.000.- euros. L'acte notarié aurait dû être conclu au plus tard dans les cinq mois de la signature du compromis, mais à la demande de SOCIETE2.), le délai aurait été reporté au 21 août 2022. Par courrier du 22 juillet 2022, la commune de COMMUNE1.) aurait informé SOCIETE2.) sur le fait que les

places de stationnement, garages et carports se seraient pas conformes au règlement des bâtisses et que l'appartement ne pourrait être affecté à l'habitation. Le notaire chargé de la vente aurait affirmé le 25 juillet 2022 que l'acte de vente ne pourrait être signé faute de réalisation des travaux relatifs au parking et à la stabilisation du rocher. Lors d'une réunion de chantier du 1^{er} septembre 2022, la commune aurait constaté que les travaux ne seraient pas réalisés et aurait rappelé par courrier du 25 septembre 2022 qu'aucune nouvelle inscription au registre de la population ne pourrait être effectuée tant que l'immeuble ne serait pas en conformité avec les plans autorisés.

La défenderesse 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.

Par courrier du 5 septembre 2022, PERSONNE1.) aurait informé SOCIETE2.) que le compromis du 21 janvier 2022 serait résilié aux torts exclusifs de SOCIETE2.), faute de signature de l'acte notarié. Le 14 septembre 2022, SOCIETE2.) aurait informé l'acquéreuse de prendre note de la résiliation.

A titre principal, SOCIETE1.) demande au tribunal de condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 15.000.- euros au titre de la rémunération convenue aux termes du contrat d'entreprise du 14 décembre 2021. Elle estime avoir parfaitement accompli sa mission de sorte qu'elle serait en droit d'obtenir le paiement de sa rémunération sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

A titre subsidiaire, elle demande la condamnation au même montant à titre de dommages-intérêts sur le fondement de la responsabilité contractuelle. Ainsi, sur base des articles 1134, 1147 et 1149 du Code civil, elle invoque un préjudice subi en raison du comportement de SOCIETE2.) qui n'aurait pas permis la signature de l'acte notarié alors que l'immeuble n'aurait pas été en conformité au règlement des bâtisses de la commune de COMMUNE1.).

A titre plus subsidiaire, elle demande la condamnation au paiement de la pénalité conventionnelle prévue au compromis de vente. Ainsi SOCIETE1.) estime être le tiers bénéficiaire de la stipulation pour autrui prévue aux articles 5 et 9 du compromis de vente du 21 janvier 2022. La clause pénale prévue à l'article 9 aurait été acceptée par SOCIETE2.) qui serait à l'origine de l'échec de la signature de l'acte notarié. SOCIETE1.) serait en droit de réclamer le paiement de la pénalité conventionnelle correspondant à 3% du prix de vente de l'immeuble ainsi que de la différence entre le montant de la clause pénale (6.750.- euros) et le montant de la rémunération au titre du contrat d'entreprise du 14 décembre 2021 (15.000.- euros), soit au total 15.000.- euros, à augmenter des intérêts de retard conventionnels à 12% l'an.

A titre plus subsidiaire, elle requiert la même condamnation à titre de dommages-intérêts sur le fondement de la responsabilité contractuelle. La

demanderesse aurait subi la perte d'une chance de pouvoir percevoir sa commission en raison de l'attitude fautive de SOCIETE2.) qui n'aurait pas réalisé les travaux nécessaires à la mise en conformité du bien immobilier.

SOCIETE2.) conclut in limine litis à l'incompétence ratione valoris du tribunal de paix pour connaître de la demande en s'appuyant sur l'article 9 du nouveau code de procédure civile.

En l'espèce, SOCIETE1.) aurait formé trois demandes, chacune pour une commission d'un montant de 15.000.- euros. Ces trois demandes procèderaient d'une même cause, à savoir le paiement d'une commission. Par conséquent, la compétence et le taux du ressort seraient déterminés par la valeur totale des demandes.

Quant au fond, SOCIETE2.) fait valoir que lors de la conclusion du contrat du 14 décembre 2021, son gérant aurait informé SOCIETE1.) de la présence d'une roche située à l'arrière de la résidence et de la dimension réduite des places de parking pour les lots destinés à la vente. Le permis de bâtir et les annexes correspondantes auraient été communiqués à SOCIETE1.) qui aurait encore été mise en garde sur le point déterminant que l'état de l'immeuble ne permettrait pas une réitération immédiate de la vente devant notaire et qu'il faudrait attendre la fin des travaux. Par ailleurs, SOCIETE1.) aurait été tenue d'informer les futurs acquéreurs de la nécessité de procéder auxdits travaux afin de mettre les appartements en conformité avec le règlement des bâtisses. À la grande surprise de SOCIETE2.), les acquéreurs auraient résilié les compromis au motif mensonger que l'acte ne pourrait être signé en raison de la faute de SOCIETE2.). Celle-ci reproche à SOCIETE1.) d'avoir manqué à son obligation d'information à l'égard des acquéreurs. Par ailleurs, l'attribution de la commission serait soumise à la conclusion d'un acte de vente notarié, condition non réalisée en l'espèce. La commission ne serait dès lors pas due.

Par ailleurs, la signature de l'acte notarié aurait été empêchée par la seule volonté unilatérale des acquéreurs de sorte qu'aucune faute ne serait imputable à SOCIETE2.) qui aurait mis en œuvre toutes les diligences nécessaires afin d'assurer la mise en conformité des appartements. La commission ne serait dès lors pas due.

SOCIETE2.) soutient ensuite que les dispositions des compromis de vente respectifs préciseraient que les acquéreurs auraient pris inspection de l'état du bien et de connaître « *l'état dans lequel il se trouve et se comporte à l'heure actuelle* ». Par conséquent aucune faute ne pourrait être imputée à SOCIETE2.).

SOCIETE1.) ayant été informée par SOCIETE2.) de la nécessité des travaux afin d'être en conformité avec le règlement des bâtisses et de la patience requise de la part des futurs acquéreurs, aurait été tenue à l'égard de ces derniers d'une obligation d'information que SOCIETE1.) n'aurait pas

respectée. À cet égard, les prix assez modérés, proposés par SOCIETE2.), auraient constitué une sorte de compensation de la situation en cause. Or, SOCIETE1.) aurait incité les acquéreurs à conclure dans des conditions qu'ils n'auraient pas acceptées s'ils avaient été dûment informés par SOCIETE1.). SOCIETE1.) aurait même garanti aux acquéreurs qu'il n'y aurait aucun problème. En raison du non-respect de l'obligation d'information, SOCIETE1.) aurait causé un préjudice à SOCIETE2.). Par la pure mauvaise foi de SOCIETE1.), cette dernière aurait engagé sa responsabilité contractuelle.

SOCIETE2.) tient encore à souligner qu'elle aurait continué à assurer la continuité des travaux entrepris dès la fin de l'année 2021 afin d'assurer la mise en conformité des appartements par rapport aux exigences de l'article 3.18 du règlement sur les bâtisses. Ces travaux de mise en conformité comporteraient le taillage de la roche située à l'arrière de l'immeuble ainsi que la suppression de l'escalier extérieur et du carport. Ils nécessiteraient donc surtout du temps pour être réalisés. Comme les acquéreurs n'auraient pas été avertis par SOCIETE1.) de cette situation, ils n'auraient pas voulu attendre.

SOCIETE2.) conclut dès lors au rejet de toutes les demandes de SOCIETE1.) et demande par voie reconventionnelle la condamnation de SOCIETE1.) au paiement du montant de 20.000.- euros « au titre de ses manquements à ses obligations contractuelles » et du montant de 10.000.- euros « au titre de dommages et intérêts résultant de l'inexécution de ses obligations » avec les intérêts légaux et avec majoration du taux d'intérêt de 5 points à l'issue d'un délai de deux mois à compter de la signification du jugement à intervenir. SOCIETE2.) a finalement sollicité l'octroi d'une indemnité de procédure de 10.000.- euros.

SOCIETE1.) y réplique en soutenant que les allégations de la défenderesse quant aux travaux en question ne feraient l'objet d'aucune mention ni dans les contrats d'entreprise ni dans les compromis de vente. Les informations alléguées n'auraient jamais été remises par SOCIETE2.) à SOCIETE1.). Il resterait à constater que les actes notariés n'auraient jamais été signés à cause du comportement de SOCIETE2.). Celle-ci serait encore malvenue à parler d'obligation d'information alors qu'elle-même n'aurait jamais informé SOCIETE1.) des problèmes existants. Dès lors, SOCIETE1.) n'aurait pas été à même d'en informer des acquéreurs potentiels. Il se serait avéré que depuis 2020, SOCIETE2.) disposerait d'un permis de construire mais qu'elle n'aurait rien fait pour se mettre en conformité. Par ailleurs, le terme de « vente en état » ne signifierait rien en l'absence d'informations pertinentes. La mauvaise foi se situerait du côté de SOCIETE2.) alors que celle-ci saurait parfaitement qu'en l'état, les appartements en question seraient invendables. Outre le fait qu'une des demandes reconventionnelles dépasserait le seuil de compétence du tribunal de paix, celles-ci seraient à rejeter alors qu'elles n'auraient aucun lien de connexité avec le présent litige et que, pour le surplus, elles seraient incompréhensibles.

En dernier lieu, SOCIETE2.) a reproché à SOCIETE1.) de ne pas avoir, en tant que professionnel de l'immobilier, entrepris toutes les démarches nécessaires afin de se renseigner. SOCIETE1.) y résiste en estimant que SOCIETE2.) serait elle-même professionnel de l'immobilier et que l'on devrait attendre de celle-ci de fournir des renseignements essentiels au lieu de garder le silence.

Quant à la compétence ratione valoris :

Il résulte de l'article 2 du nouveau code de procédure civile qu'en matière civile et commerciale, personnelle ou mobilière et en matière immobilière, le juge de paix est compétent en dernier ressort jusqu'à la valeur de 2.000.- euros, et à charge d'appel jusqu'à la valeur de 15.000.- euros.

L'article 9 du nouveau code de procédure civile dispose : « *Lorsque plusieurs demandes formées par la même partie contre le même défendeur et procédant de causes différentes sont réunies en une même instance, la compétence et le taux du ressort sont déterminés par la nature et la valeur de chaque demande considérée isolément.*

Si les demandes réunies procèdent de la même cause, la compétence et le taux du ressort sont déterminés par la valeur totale de ces demandes. »

En matière contractuelle, différents chefs de demande ne proviennent d'une même cause que lorsqu'ils découlent du même contrat, du même lien juridique. La connexité seule entre les chefs de demande ne suffit pas pour autoriser le cumul (cf. Cour d'appel, 30 octobre 2013, N°39409 du rôle).

La notion de cause à prendre en considération pour la détermination du taux de compétence est l'acte ou le fait juridique qui constitue le fondement direct et immédiat du droit réclamé, en d'autres mots, ce n'est pas le droit qu'il s'agit de faire valoir, mais le principe générateur de ce droit. Ainsi ne reposent pas sur la même cause les demandes nées de contrats différents (cf. Cour d'appel, 18 mars 2009, N°32177 du rôle).

Ainsi par exemple, il ne suffit pas, en présence de commandes passées par une entreprise à une autre pour plusieurs chantiers, de dire, qu'en raison des liens d'affaires liant les parties, que les montants réclamés à propos des différents chantiers procèdent de la même cause.

Il n'y a même cause que s'il existe un contrat-cadre obligeant le maître d'ouvrage professionnel à conclure ses contrats avec un entrepreneur déterminé (cf. Cour d'appel, 27 octobre 2010, N°34843 du rôle).

En l'espèce, il est constant en cause que SOCIETE1.) a introduit, par trois exploits du 29 novembre 2022, trois demandes différentes à l'encontre de SOCIETE2.) afin d'obtenir chaque fois paiement de la commission d'agence

de 15.000.- euros ttc pour son intervention dans la vente pour le compte de SOCIETE2.) de trois biens immobiliers sis à COMMUNE1.).

Or, il découle des contrats datés au 14 décembre 2021 et versés en cause qu'il existe un contrat exclusif de vente distinct pour chaque bien immobilier. Aucun élément ne permet de conclure en l'occurrence à l'existence d'un contrat-cadre ou d'une relation contractuelle unique.

Force est dès lors de constater que les prestations que SOCIETE1.) affirme avoir effectuées découlent de trois contrats distincts.

Comme les commissions ne procèdent donc pas de la même cause, la compétence *ratione valoris* du tribunal de paix ne se détermine pas par le montant global demandé, mais par les différents montants réclamés isolément.

Il en découle que le tribunal de paix est compétent *ratione valoris* pour connaître de la présente demande, sans qu'il n'y ait lieu de considérer les deux autres demandes comme provenant de la même cause.

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi et par ailleurs non critiquée à cet égard, est recevable en la forme.

Quant au fond :

Il n'est en l'occurrence pas autrement contesté que par contrat intitulé « contrat exclusif pour la vente d'un bien immobilier » du 14 décembre 2021, SOCIETE2.) a chargé SOCIETE1.) de chercher et de trouver des potentiels acquéreurs d'un appartement sis à ADRESSE3.) avec double emplacement de parking. Le prix à présenter a d'abord été fixé à 210.000.- euros, puis, par avenant du 5 janvier 2022, à 225.000.- euros. La commission fixe à charge de SOCIETE2.) en cas de conclusion d'un acte de vente notarié portant sur le bien a été fixée à 15.000.- euros tva incluse.

Il est par ailleurs constant en cause que par compromis de vente du 21 janvier 2022, imprimé sur du papier à entête de SOCIETE1.), SOCIETE2.) a vendu le bien immobilier en question à PERSONNE1.) au prix de 225.000.- euros. Ledit document stipule encore qu'il a été conclu par l'intermédiaire et en présence de SOCIETE1.) et que SOCIETE2.) donne mandat exprès et irrévocable au notaire chargé de la vente de payer la commission d'agence en son nom à SOCIETE1.).

La condition suspensive de l'obtention du prêt par l'acquéreur a été levée au 23 mars 2022.

L'acte notarié devrait, d'après le compromis, être signé au plus tard dans les cinq mois à partir de la signature du compromis.

Par avenant du 30 mars 2022, la date limite pour la signature de l'acte notarié a été prorogée de deux mois supplémentaires.

Un courrier du 22 juillet 2022 de la commune de COMMUNE1.) à SOCIETE2.) a informé cette dernière que « *les places de stationnement, garages et car-ports imposés en vertu de l'Art. 3.18 du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, et actés dans l'autorisation de construire sous rubrique (n°NUMERO4.)), n'ont pas été réalisés* » et qu'« *aussi longtemps que ces travaux n'auront pas été réalisés conformément à l'autorisation de construire, les appartements ne peuvent pas être affectés à l'habitation (...)* ».

Après une réunion de chantier du 1^{er} septembre 2022, la commune a encore une fois rappelé à SOCIETE2.) que des travaux substantiels resteraient à faire et qu'il serait même nécessaire d'introduire une nouvelle demande d'autorisation de construire aux vu des modifications projetées. À défaut, « *la commune ne pourra enregistrer aucune nouvelle inscription de population* ». Ce courrier a également été adressé pour information au notaire chargé de l'acte de vente.

Par courrier du 5 septembre 2022, PERSONNE1.) a résilié le compromis de vente en invoquant la faute de SOCIETE2.) d'avoir empêché la signature de l'acte notarié au 21 août 2022 au plus tard alors que la partie acquéreuse ne pouvait se domicilier dans le bien immobilier acquis.

La vente de l'appartement à PERSONNE1.) n'a donc pas eu lieu.

Lorsque l'agent immobilier n'a pas pour mission de conclure un acte juridique au nom de son client, mais qu'il a seulement pour mission de servir d'intermédiaire pour la recherche d'un cocontractant, il n'a, dans ce cas, qu'une mission matérielle, et le contrat doit être qualifié de contrat d'entreprise, l'agent immobilier étant chargé d'entreprendre des démarches en vue de la vente d'un bien immobilier, en prospectant la clientèle pour amener des amateurs désireux d'acquérir le bien, de servir d'intermédiaire dans les pourparlers, tout en laissant aux parties le soin de signer elles-mêmes le compromis de vente aux conditions qu'elles ont convenues.

En l'espèce le contrat conclu le 14 décembre 2021 entre SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ne contenait aucun pouvoir spécial, ni pour accomplir un acte juridique au nom et pour compte du client, ni un mandat d'entremise comprenant à côté de l'entremise, un pouvoir de négociation et de signature de sorte que le compromis de vente établi par SOCIETE1.) doit être accepté et signé par SOCIETE2.) pour produire des effets.

Le contrat doit dès lors être qualifié de contrat d'entreprise.

En l'occurrence, le contrat conclu entre les parties établit l'obligation contractuelle pour l'agent immobilier SOCIETE1.) de trouver un acquéreur

pour l'immeuble désigné pour le prix de 225.000.- euros. Il établit à charge du vendeur SOCIETE2.) l'obligation contractuelle de vendre son bien dans le cas où l'agent immobilier SOCIETE1.) lui trouve un acquéreur pour le prix fixé de 225.000.- euros, agent immobilier à qui le vendeur doit verser une commission de 15.000.- euros fixée en cas de vente réalisée par son intermédiaire.

Il est établi que la demanderesse a rempli son obligation contractuelle en ce qu'elle a fait signer en date du 21 janvier 2022 un compromis de vente à PERSONNE1.) pour le prix de vente de 225.000.- euros fixé dans le contrat.

Quant à l'obligation contractuelle de la défenderesse, cette dernière s'est engagée par le contrat à vendre son bien dans le cas où l'agent immobilier lui trouve un acquéreur pour le prix fixé de 225.000.- euros. Tel est le cas en l'espèce, mais il est néanmoins à faire remarquer que le compromis a été annulé par l'acquéreur alors que sa domiciliation dans l'immeuble n'était pas possible.

La question se pose dès lors de savoir si l'échec du compromis de vente est imputable à SOCIETE2.).

L'argument de défense de SOCIETE2.) consiste à dire que SOCIETE1.) aurait été informée par SOCIETE2.) de la nécessité de travaux de mise en conformité au niveau de l'arrière du bâtiment.

Le tribunal tient à relever d'emblée que tant le contrat entre parties du 14 décembre 2021 que le compromis de vente du 21 janvier 2022 ne contiennent la moindre mention ou réserve quant à une impossibilité de domiciliation dans le bien immobilier et quant à des travaux substantiels restant à faire.

Il ne résulte par ailleurs d'aucun élément du dossier que l'état du bien immobilier, tel qu'il existait au moment de la vente, était tel que les acquéreurs auraient dû connaître les contraintes administratives imposées par la COMMUNE1.) à SOCIETE2.) et que faute d'exécution de certains travaux, les appartements ne pouvaient être affectés à l'habitation. De ce point de vue 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* » ne portent pas à conséquence alors que les problèmes administratifs n'étaient pas apparents.

Il ne résulte pas non plus des éléments du dossier que l'état non conforme à une autorisation de bâtir ait été ou aurait dû être apparent pour SOCIETE1.).

À défaut d'information, SOCIETE1.) pouvait légitimement se fier à ce que SOCIETE2.) en tant que promoteur immobilier lui avait confié la vente d'un immeuble qui disposait de toutes les autorisations administratives requises pour permettre une domiciliation des futurs acquéreurs. De surcroît, il apparaît des éléments du dossier que l'appartement en cause (v. article 4

« entrée en jouissance » du compromis de vente), respectivement d'autres appartements dans la même copropriété, ont déjà antérieurement fait l'objet d'une habitation et que rien ne laissait présager un obstacle y afférent.

L'affirmation selon laquelle le niveau peu élevé des prix confirmerait l'existence des inconvénients n'est pas un argument pertinent alors qu'il peut s'expliquer par d'autres considérations.

Force est dès lors de constater qu'il n'existe aucune preuve que ces informations essentielles et déterminantes ont été fournies par SOCIETE2.) à SOCIETE1.) respectivement aux signataires des compromis de vente avant la signature des contrats respectifs.

Sur base de ce constat, le reproche de SOCIETE2.) à l'égard de SOCIETE1.) de ne pas avoir averti les acquéreurs, dont également les époux PERSONNE2.) qui ont fourni une attestation testimoniale, d'éventuels problèmes n'est pas pertinent.

Il appert même des devis, factures et autres correspondances versées en cause (datés de 2020 à 2023) par SOCIETE2.) que des travaux restaient à faire, mais que nonobstant ce fait, elle a décidé de confier la vente de ses lots à SOCIETE1.). Sur base de ces mêmes documents, il est à admettre que SOCIETE2.) savait qu'elle était en retard par rapport à la mise en conformité à l'autorisation de construire communale et que ce problème risquerait d'avoir des répercussions négatives.

Si la réserve de la non-disponibilité immédiate de l'appartement a, tel que l'affirme SOCIETE2.), constitué pour elle un élément essentiel de la vente, il est totalement incompréhensible qu'elle ait signé le contrat de mission de vente et le compromis sans insister sur une clause y relative.

Sur base de l'article 1134 du Code civil, les parties contractantes doivent exécuter les conventions légalement formées de bonne foi, incluant l'obligation pour elles de faire preuve de loyauté et de coopération pendant toute la durée d'exécution du contrat.

En l'occurrence, SOCIETE2.) a violé son obligation d'exécution loyale et de bonne foi de ses obligations contractuelles en se mettant, par sa propre faute, dans l'impossibilité de satisfaire à l'obligation de délivrance et en provoquant ainsi la résolution unilatérale du compromis de vente par son cocontractant.

Le tribunal tient à relever à cet égard qu'il est clair que si la vente avait eu lieu, l'acquéreuse aurait pu exercer une action fondée sur l'erreur sur les qualités substantielles, ou le défaut de conformité ou la violation de l'obligation d'information, étant donné que la caractéristique de l'habitabilité de l'appartement était déterminante de son consentement et engager la responsabilité du vendeur sinon même, *in solidum*, celle de l'intermédiaire. PERSONNE1.) n'a ainsi fait que prévenir les ennuis.

L'argument avancé par la partie défenderesse quant à une faute de la part de l'agent immobilier consistant dans une défaillance de son obligation d'assistance, de renseignement et de conseil de son client, en ayant voulu vendre un appartement nécessitant encore certains travaux comme un appartement habitable de suite n'est pas prouvé à suffisance de droit par la partie défenderesse.

En effet, ni dans le contrat exclusif pour la vente du bien immobilier ni dans le compromis de vente, il n'est précisément indiqué que l'appartement offert à la vente ne permet pas la domiciliation en raison de la non-conformité à une autorisation de construire. Il n'est pas apporté en preuve par la partie défenderesse que l'agent immobilier avait effectivement connaissance du fait que l'appartement n'était pas habitable en raison de contraintes administratives.

Il y a dès lors lieu de retenir une inexécution contractuelle fautive dans le seul chef de SOCIETE2.).

Le créancier d'une obligation de faire a le droit de réclamer l'exécution en nature chaque fois qu'il y a possibilité de l'imposer et il ne doit se contenter de dommages-intérêts, c'est-à-dire d'une satisfaction par équivalent que lorsque l'exécution en nature est impossible (PERSONNE3.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2^e édition, p. 401, point 482)

Toute inexécution d'un contrat ouvre par ailleurs une action en paiement par équivalent au créancier de l'obligation inexécutée, mal exécutée ou exécutée avec retard (PERSONNE3.), La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2^e édition, p. 402, point 483)

Constituant une forme d'exécution du contrat, la demande d'exécution par équivalent ne requiert pas une demande en résolution du contrat (Lux. 16 décembre 2004, n° 304/2004 XI).

L'obligation de faire, à savoir d'exécuter le compromis de vente, ne peut pas être exécutée en nature étant donné que l'acquéreur l'a annulé pour de justes motifs.

Néanmoins, une action en paiement par équivalent est ouverte au créancier d'une obligation inexécutée. En l'espèce, SOCIETE1.) demande à voir condamner SOCIETE2.) au montant de 15.000.- euros correspondant à la commission telle que convenue dans le contrat d'entreprise.

Dans la mesure où le comportement négligent de SOCIETE2.) a entraîné la non-réalisation de la vente de l'appartement avec PERSONNE1.) pour le prix de 225.000.- euros, acte de vente auquel est implicitement relié le versement

de la commission du vendeur à l'agent immobilier, SOCIETE1.) a subi un préjudice s'élevant à la perte de la commission de vente.

Il en suit que la demande en condamnation de SOCIETE1.) est à déclarer fondée pour le montant de 15.000.- euros.

SOCIETE1.) demande encore la majoration du taux d'intérêt de trois points.

La loi modifiée du 18 avril 2004 ne prévoyant pas de majoration du taux de l'intérêt légal en matière de créances résultant de transactions commerciales, la demande en majoration du taux de l'intérêt légal est à rejeter.

SOCIETE2.) restant en défaut de rapporter la preuve que SOCIETE1.) aurait commis une faute dans le cadre de l'exécution de ses obligations contractuelles, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) n'a pas engagé sa responsabilité contractuelle.

Les demandes reconventionnelles de SOCIETE2.) tendant à voir obtenir des dommages et intérêts du fait d'une exécution défectueuse de ses obligations par SOCIETE1.) sont dès lors à déclarer non fondées sur base de la responsabilité contractuelle.

Les parties réclament encore chacune une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du nouveau code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

L'iniquité requise aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure n'étant pas établie, les demandes respectives sont à rejeter comme non fondées.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement et en premier ressort,

se **déclare** compétent pour connaître de la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ;

reçoit sa demande en la forme ;

la **déclare** fondée ;

partant **condamne** la société anonyme SOCIETE2.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 15.000.- euros avec les intérêts légaux à partir du 29 novembre 2022 jusqu'à solde ;

dit non fondée la demande en majoration du taux d'intérêt ;

déclare les demandes reconventionnelles de la société anonyme SOCIETE2.) recevables, mais non fondées ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamne la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON en Notre audience publique, en la salle des audiences du tribunal de paix de et à Diekirch, date qu'en tête et avons signé avec le greffier.