

Jugement civil no 30/2015 (8^e chambre)

Audience publique du mardi, 17 février 2015.

Numéro du rôle: 159.554

Composition:

Danielle POLETTI, vice-présidente,
Patricia LOESCH, juge,
Caroline ENGEL, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

la société à responsabilité limitée PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-2550 Luxembourg, 56, avenue du X Septembre, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B 78.196, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 28 novembre 2013,

comparant par Maître David GIABBANI, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

A.), sans état connu, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Alain GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. par l'organe de Maître David GIABBANI, avocat constitué.

Où **A.)** par l'organe de Maître Julien GROSS, avocat, en remplacement de Maître Alain GROSS, avocat constitué.

Faits

En date du 3 juillet 2013, un compromis de vente a été signé entre **B.)** en qualité de vendeur et l'assignée **A.)** en qualité d'acquéreur portant sur un bien immobilier sis à (...).

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 28 novembre 2013, la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. a fait comparaître **A.)** devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 159.554.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 8 juillet 2014.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 27 janvier 2015.

Prétentions et moyens des parties

La société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. demande la condamnation de **A.)** à lui payer le montant de 11.730.- euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 6 novembre 2013, sinon à partir de l'assignation, sinon à partir du jugement à intervenir, du chef d'une indemnité de 10% du prix de vente stipulé au compromis de vente du 3 juillet 2013.

Elle demande la condamnation de l'assignée au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La requérante soutient qu'aux termes du compromis de vente, la défenderesse s'était engagée à effectuer les démarches nécessaires auprès d'une banque aux fins d'obtention d'un prêt immobilier. Suite à sa mise en demeure du 6 novembre 2013, la demanderesse aurait dû constater qu'aucune démarche n'avait été effectuée conformément à l'article 2, 3^{ème} paragraphe du compromis de vente et que tant

l'agence immobilière que le vendeur demeuraient sans nouvelles de l'acquéreur. Aux termes de l'article 2, 3^{ème} paragraphe du compromis de vente, la convention serait réputée résiliée aux torts de l'acquéreur.

Aux termes de l'article 8 du compromis de vente, en cas de résiliation du compromis de vente par l'une des parties, celle-ci devrait payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente convenu, ainsi qu'une indemnité de 3% plus TVA à la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l.

Le prix de vente de l'appartement ayant été fixé à 340.000.- euros, l'assignée redevrait dès lors à la requérante un montant de 10.200.- euros à raison de 3% du prix de vente, ainsi qu'un montant de 1.530.- euros au titre de TVA, soit la somme réclamée de 11.730.- euros.

Par conclusions subséquentes, la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. demande à voir dire sa demande recevable et fondée, principalement sur le terrain contractuel tel que libellé dans sa demande, subsidiairement sur le terrain délictuel, sinon à voir requalifier sa demande sur la base délictuelle conformément à l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile et inviter la défenderesse à prendre position contradictoirement. Elle souligne que c'est quant au droit à rémunération, que l'agent immobilier et l'acheteur demeurent presque toujours exclusivement des tiers. Or, en l'espèce, il ne s'agirait pas d'un droit à commission, mais d'un droit à une indemnité forfaitaire. Ni le contrat de mandat, ni l'absence de signature de l'agent immobilier au compromis de vente ne feraient obstacle à ce qu'une partie s'engage envers un tiers unilatéralement par une clause contenue dans un contrat synallagmatique. Finalement, la demanderesse soutient qu'une partie qui s'engage envers une personne, ferait de cette personne une partie au contrat, dès lors que celle-ci soulève son droit à l'exécution de l'obligation.

La requérante demande réparation de son préjudice, alors que **A.)** n'aurait entrepris aucune démarche « pour acheter » le bien contenu au compromis de vente privant ainsi l'agent immobilier de son droit à commission stipulé au contrat.

A.) conclut à l'irrecevabilité de l'action en justice pour défaut de qualité à agir de la requérante. Subsidiairement, elle demande à voir dire non fondée la demande adverse.

Elle demande la condamnation de la requérante au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A.) fait valoir que la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. ne figure pas parmi les signataires du compromis de vente signé entre **B.)** et elle-même, parties à un contrat synallagmatique dont la caractéristique est la réciprocité des engagements. En

conséquence la demanderesse ne pourrait pas être considérée comme partie au contrat et n'aurait dès lors pas qualité pour agir.

En ordre subsidiaire, la demande ne serait pas fondée, alors que l'assignée n'aurait pris aucun engagement au profit de la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l.

L'assignée soutient encore qu'elle s'est rendue auprès de sa banque en vue de l'obtention d'un financement permettant l'acquisition de l'appartement en cause, mais qu'elle s'est vu notifier un refus de sa demande en date du 17 octobre 2013.

La défenderesse fait encore valoir que le paiement de l'indemnité est soumis à la résiliation du compromis de vente. Afin que la clause résolutoire stipulée au compromis de vente puisse produire effet, il faudrait encore qu'elle soit invoquée par le créancier de l'obligation inexécutée, soit le vendeur. Or, à défaut pour la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. de verser une pièce relative à la résiliation du compromis de vente, le contrat ne pourrait pas être considéré comme résilié. Le contrat serait tout au plus caduc, de sorte que la requérante ne pourrait pas réclamer le paiement de l'indemnité stipulée à l'article 8 du contrat. Subsidiairement, A.) soutient que comme elle s'est vu refuser le financement pour l'acquisition de l'immeuble, le compromis de vente serait caduc et partant privé d'effets.

Motifs de la décision

- Recevabilité de la demande

La défenderesse oppose le défaut de qualité à agir à la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l.

La qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice (H. Solus, R. Perrot, *Droit judiciaire privé*, éd. 1961, T. 1, n° 262 p. 243).

La qualité à agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée (*Répertoire de procédure civile et commerciale*, Dalloz, v° action, éd. 1955, n° 61).

La question de savoir si une personne a le droit d'agir ou, comme on dit aussi, si elle a qualité pour agir, se ramène ainsi le plus souvent à la question de savoir si elle est titulaire du droit dont elle réclame la protection (E. Glasson, A. Tissier, *Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile*, 3^{ème} éd., T. 1, N° 181, p. 437).

Le compromis de vente du 3 juillet 2013, qui est signé par les parties venderesse et acquéreuse, est imprimé sur papier à entête de la société « PRESTIGE IMMOBILIER ».

L'article 8 du compromis de vente, stipulation invoquée à l'appui de la demande de la requérante, se réfère au paiement d'une « *indemnité de 3% plus TVA à Prestige Immobilier* ».

Par conséquent, l'action de l'espèce est exercée par celui-là même qui se prétend être titulaire d'un droit de créance du chef de cette stipulation audit contrat de vente.

La société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. a donc bien qualité à agir, la question de savoir si la demanderesse est effectivement créancière de l'assignée relevant de l'examen du bien-fondé de l'action.

- Fond

Aux termes du compromis de vente du 3 juillet 2013, imprimé sur papier à entête de la société « PRESTIGE IMMOBILIER », **B.)** a vendu à **A.)** un appartement avec cave et garage, sis à (...) contre paiement d'un prix de vente de 340.000.- euros, payable le jour de la passation de l'acte notarié de vente par chèque bancaire à l'ordre du notaire instrumentant pour compte du vendeur.

L'article 8 du compromis de vente stipule sub « *Sanctions* » ce qui suit : « *En cas de résiliation du présent compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente convenu, ainsi qu'une indemnité de 3% plus TVA à Prestige Immobilier* ».

A l'examen du compromis de vente, il résulte encore ce qui suit :

- le compromis de vente a été conclu sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un financement jusqu'au 15 juillet 2013 au plus tard (article 2 paragraphe 1^{er}),
- passé ce délai, la vente sera considérée comme parfaite, sauf avis contraire adressé par courrier recommandé au vendeur dans ledit délai (article 2 paragraphe 2),
- l'acquéreur s'est engagé à faire preuve de toute la diligence voulue pour l'obtention du prêt financement et à informer directement le vendeur de tout problème auquel il serait éventuellement confronté (article 2 paragraphe 2),
- si l'acquéreur n'a pas fait les démarches nécessaires auprès de son organisme financier en temps opportun - huit jours ouvrables à partir de la signature du présent compromis - en vue de l'obtention du financement et qu'il s'avère qu'il n'obtient pas ce financement, la convention sera réputée résiliée unilatéralement à ses torts (article 2 paragraphe 3),
- dans ce cas, le vendeur pourra lui demander le paiement de l'indemnité forfaitaire égale à 10 % du prix de vente (article 2 paragraphe 3),
- la commission de la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. s'élève à 3 % plus TVA sur le prix de vente et est à payer par le vendeur, le jour de la signature de l'acte authentique de vente (article 5 *in fine*),

- l'acte notarié de vente doit être passé au plus tard le 2 août 2013 et à défaut d'authentification dudit compromis, il est à considérer comme résolu de plein droit sous peine des indemnités prévues à l'article 8 du compromis de vente, à charge de la partie fautive (article 7 paragraphes 2 et 3),
- en cas de résiliation du compromis de vente par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10 % du prix de vente convenu, ainsi qu'une indemnité de 3 % plus TVA à la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. (article 8).

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables et il doit donner leur exacte qualification aux faits et actes litigieux.

Il convient tout d'abord de qualifier la demande formulée par la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l.

Il faut distinguer entre une demande en paiement d'une indemnité pour non-exécution d'une obligation contractuelle et une demande en paiement d'une commission pour exécution d'un mandat, qui sont foncièrement différentes, même si elles sont intentées par une seule et même partie et si le montant réclamé dans les deux cas est le même. Tandis que la clause pénale consiste en une indemnité forfaitaire fixée d'avance par les parties à un contrat pour sanctionner l'inexécution fautive par une partie d'une ou de plusieurs obligations contractuelles, la commission représente la rémunération due à une partie qui a rempli une mission déterminée, en l'occurrence trouver un acheteur pour l'immeuble sis à (...) pour le prix souhaité par les vendeurs (v. notamment Cour d'appel, 7^{ème} chambre, 30 janvier 2008, n° 31883 du rôle).

Comme souligné par la requérante, sa demande tend au paiement d'une indemnité stipulée en sa faveur pour une prétendue inexécution d'une obligation contractuelle découlant du compromis de vente du 3 juillet 2013 par une des parties, à savoir par l'acquéreur.

Il convient ensuite de distinguer entre les tiers et les parties, pour lesquelles différentes définitions ont été proposées par la doctrine française.

Pour les parties, il peut être distingué entre les parties au contrat dès sa formation et celles qui n'ont cette qualité qu'au moment de son exécution (J. Ghestin, *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, éd. LGDJ, 3^{ème} éd., 2001, n° 700 et ss.).

« Sont parties toutes les personnes liées, avec leur consentement effectif, quels qu'en soient la forme ou le moment, par les effets obligatoires du contrat. Sont tiers toutes les autres personnes, y compris celles qui sont liées par les effets obligatoires du contrat, dès l'instant qu'elles n'ont pas consenti à cet effet obligatoire » (J. Ghestin, *La distinction entre les parties et les tiers au contrat*, JCP 1992, I, 3628, p. 522).

« *La stipulation pour autrui est expressément autorisée par l'article 1121 du Code civil par exception au principe de l'effet relatif du contrat. Le tiers bénéficiaire deviendra, par son acceptation de la stipulation faite à son profit par le stipulant, le créancier de la dette assumée par le promettant. [...] La question de savoir si le tiers bénéficiaire acquiert la qualité de partie contractante est controversée.* ». D'après cet auteur, il est rationnel de refuser au tiers bénéficiaire la qualité de partie, car il n'a pas le pouvoir de modifier le contrat conclu entre le stipulant et le promettant, ni celui d'y mettre fin. Le tiers bénéficiaire peut seulement accepter la stipulation faite à son profit ou refuser d'en bénéficier (J. Ghestin, *Traité de droit civil, Les effets du contrat*, éd. LGDJ, 3^{ème} éd., 2001, n° 719).

Il y a stipulation pour autrui au sens de l'article 1121 du Code civil lorsque, dans un contrat, une des parties, appelée stipulant, obtient de l'autre, appelée promettant, l'engagement qu'elle donnera ou fera quelque chose au profit d'un tiers étranger, le bénéficiaire, qui devient ainsi créancier sans avoir été partie au contrat. Ce droit direct de créance contre le promettant naît par le seul effet de l'accord des volontés du stipulant et du promettant. L'acceptation du tiers bénéficiaire n'est pas une condition de l'acquisition de son droit à l'encontre du promettant. La reconnaissance de ce droit direct conduit à conférer au tiers une action pour exiger l'accomplissement de la prestation stipulée à son profit. En revanche, le tiers bénéficiaire, n'ayant pas été partie au contrat principal conclu entre le stipulant et le promettant, ne peut agir en résolution de ce contrat pour inexécution de la stipulation faite à son profit (F. Terré, Ph. Simler, Y. Lequette, *Droit civil, Les Obligations*, 6^e éd., 1996, Précis Dalloz, n^{os} 486 et 501 ; v. aussi Trib. arr. Lux., 30 avril 2008, n° 111600 du rôle).

En stipulant qu'en cas de résiliation de la vente par le vendeur ou l'acheteur, la partie qui résilie doit verser une pénalité conventionnelle fixée à 3% du prix de vente, majoré de la TVA, à l'agence intermédiaire, les parties vendeuse et acquéreuse ont réciproquement fait promettre l'une à l'autre le paiement de dommages et intérêts en faveur de la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. en cas de résiliation de la vente. Par conséquent, il y a stipulation pour autrui au profit de l'agence PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. au sens de l'article 1121 du Code civil.

Cette stipulation pour autrui faisant naître un droit direct dans son chef, la requérante peut se prévaloir de la clause pénale en sa faveur prévue à l'article 8 dudit contrat pour réclamer une indemnité.

Toutefois, comme elle reste étrangère à ce contrat, elle ne peut demander la résolution, respectivement résiliation de celui-ci.

Contrairement à l'argumentation de la défenderesse, le paiement de l'indemnité n'est pas soumis à la résiliation du compromis de vente par le vendeur. La société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. réclamant l'application de la clause pénale, il lui appartient d'établir que toutes les conditions nécessaires en vue de son application sont remplies.

Contrairement à ce que fait plaider la défenderesse, le contrat de vente n'est pas caduc.

En effet, la défenderesse n'affirme ni *a fortiori* ne prouve avoir adressé au vendeur un avis contraire au vœu de l'article 2 paragraphe 2 du compromis de vente. Aux termes de l'article 2 paragraphes 1^{er} et 2, la vente est dès lors devenue parfaite en l'absence d'un avis contraire adressé par A.) par courrier recommandé à B.) jusqu'au 15 juillet 2013.

L'affirmation de l'assignée qu'elle s'est rendue auprès de sa banque en vue de l'obtention d'un financement permettant l'acquisition de l'appartement en cause et qu'elle se serait vu notifier un refus de sa demande en date du 17 octobre 2013, n'est pas établie, à défaut d'une quelconque pièce versée par A.).

En l'absence de preuve par l'assignée d'avoir effectué des démarches auprès de son organisme financier endéans le délai de huit jours ouvrables, soit jusqu'au 15 juillet 2013 inclus, en vue de l'obtention du financement, et en l'absence de l'obtention de ce financement (l'obtention d'un financement n'étant pas plaidé, ni *a fortiori* établi), la convention de vente a été résiliée unilatéralement aux torts de A.) en vertu de l'article 2 paragraphe 3 du compromis de vente.

Il s'ensuit que l'article 8 trouve application, de sorte que la demanderesse est en droit de réclamer à A.) la clause pénale à hauteur de 3% du prix de vente de 340.000.- euros, majoré de la TVA.

La demande en condamnation de A.) est partant à déclarer fondée à hauteur de la somme en principal de 11.730.- euros, se composant d'un montant de 10.200.- euros à raison de 3% du prix de vente et d'un montant de 1.530.- euros au titre de 15% de TVA réclamés. Cette somme est à allouer avec les intérêts au taux légal à partir de la notification de la mise en demeure datée au 9 octobre 2013, soit à partir du 6 novembre 2013.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr. civ. 2^e, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

Au vu de l'issue du litige, il apparaît inéquitable de laisser à charge de la demanderesse l'entièreté de ses frais non compris dans les dépens. La demande de la société PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. en allocation d'une indemnité de procédure est dès lors à déclarer fondée pour un montant de 800.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les contestations de la défenderesse n'étant pas justifiées, A.) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

dit la demande de la société à responsabilité limitée PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. recevable,

la dit fondée,

condamne A.) à payer à la société à responsabilité limitée PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. le montant de 11.730.- euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 6 novembre 2013 jusqu'à solde,

condamne A.) à payer à la société à responsabilité limitée PRESTIGE IMMOBILIER S.à.r.l. une indemnité de 800.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute A.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne A.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître David GIABBANI, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.