

Jugement civil no. 92/06 -(XIe section)

Audience publique du vendredi trente et un mars deux mille six

Numéros 90389, 90390, 91313, 91314, 94625, 94657 du rôle (jonction)

Composition:

Pierre CALMES, Vice-président,
Marie-Anne MEYERS, juge,
Carole BESCH, juge,
Alix GOEDERT, greffière.

I.

ENTRE

1. **A.**), médecin, et
2. **B.**), professeur, les deux demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 6 septembre 2004,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **C.**), retraité et son épouse
2. **D.**), sans état, les deux demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit Frank SCHAAL,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.

ENTRE

1. **A.**), médecin, et
2. **B.**), professeur, les deux demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 6 septembre 2004,

comparant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

E.), commerçant, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit Frank SCHAAL,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

III.

ENTRE

la société à responsabilité limitée **SOC.1.**), en abrégé **SOC.1.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg du 20 septembre 2004,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **C.**), retraité et son épouse
2. **D.**), sans état, les deux demeurant à L-(...),

défendeurs aux fins du prédit exploit Camille FABER,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

IV.

ENTRE

la société à responsabilité limitée **SOC.1.**), en abrégé **SOC.1.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Camille FABER de Luxembourg du 20 septembre 2004,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

E.), commerçant, demeurant à L-(...),

défendeur aux fins du prédit exploit Camille FABER,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

V.

ENTRE

E.), commerçant, demeurant à L-(...),

demandeur aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Tom NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 16 mars 2005,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée **SOC.1.**), en abrégé **SOC.1.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit Tom NILLES,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

VI.

ENTRE

1. C.), retraité et son épouse
2. D.), sans état, les deux demeurant à L-(...),

demandeurs aux termes d'un exploit d'assignation en intervention de l'huissier de justice suppléant Tom NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 16 mars 2005,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée **SOC.1.**), en abrégé **SOC.1.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...),

défenderesse aux aux fins du prédit exploit Tom NILLES,

comparant par Maître Philippe PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LE TRIBUNAL :

Oùï **A.)** et **B.)**, par l'organe de leur mandataire Maître Anne-Marie Schmit, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Oùï **C.)**, son épouse **D.)** et **E.)** par l'organe de leur mandataire Maître Jean Minden, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Oùï la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, par l'organe de son mandataire Maître Philippe Penning, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 22 février 2006.

Par exploit de l'huissier de justice Frank Schaal de Luxembourg du 6 septembre 2004, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à **C.)** et à son épouse **D.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de constater que les assignés, suite à la signature du compromis de vente du 23 avril 2004, ont refusé de passer acte devant notaire et de les voir condamner solidairement, sinon in solidum à payer aux requérants le montant de

65.000.- €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.- €.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 90 389.

Par exploit de l'huissier de justice Frank Schaal de Luxembourg du 6 septembre 2004, **A.)** et **B.)** ont fait donner assignation à **E.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins d'annuler le compromis de vente du 25 mars 2004 et de le voir condamner à payer aux requérants le montant de 97.500.- €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.- €.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 90 390.

Par exploit de l'huissier de justice Camille Faber de Luxembourg du 20 septembre 2004, la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, a fait donner assignation à **C.)** et à son épouse **D.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de constater que les assignés, suite à la signature du compromis de vente du 23 avril 2004, ont refusé de passer acte devant notaire et de les voir condamner solidairement, sinon in solidum à payer à la requérante le montant de 22.425.- €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.- €.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 91 313.

Par exploit de l'huissier de justice Camille Faber de Luxembourg du 20 septembre 2004, la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, a fait donner assignation à **E.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de le voir condamner à payer à la requérante le montant de 22.425.- €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.- €.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 91 314.

Par exploit de l'huissier de justice Tom Nilles d'Esch-sur-Alzette du 16 mars 2005, **E.)** a fait donner assignation à la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins d'intervenir dans le litige introduit par **A.)** et **B.)** à son égard, de la condamner à le tenir quitte et indemne de toutes condamnations éventuelles et généralement quelconques pouvant être prononcées à sa charge en principal, intérêts et frais suite à la signature par **E.)** en date du 25 mars 2004 du compromis de vente et de la condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- €.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 94 625.

Par exploit de l'huissier de justice Tom Nilles d'Esch-sur-Alzette du 16 mars 2005, **C.)** et son épouse **D.)** ont fait donner assignation à la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins d'intervenir dans le litige introduit par **A.)** et **B.)** à leur égard, de la condamner à les tenir quitte et indemne de toutes condamnations éventuelles et généralement quelconques pouvant être prononcées à leur charge en principal, intérêts et frais suite à la signature par les époux **C.)-D.)** du compromis de vente en date du 23 avril 2004 et de la condamner à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.- €.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 94 657.

Par mention au dossier du 21 juin 2005, les rôles ont été joints pour qu'il n'y soit statué que par un seul et même jugement.

Les faits :

Suivant contrat du 19 novembre 2003, E.) a chargé la société SOC.1.) de la vente d'une maison d'habitation sise à L-(...).

En date du 25 mars 2004 A.) et B.) ont signé par l'intermédiaire de la société SOC.1.) un compromis de vente avec E.) pour l'acquisition de cette maison au prix de 650.000.- €. La date prévue pour la signature de l'acte notarié par devant le notaire Blanche Moutrier était fixée avant le 25 avril 2004. Ce compromis a été enregistré le 30 mars 2004 auprès de l'Administration de l'Enregistrement.

Par lettre du 29 mars 2004, E.) a informé A.) et B.) qu'il entendait annuler ladite vente.

Suivant courrier du 20 avril 2004, les parties ont été convoquées par devant le notaire Blanche Moutrier pour procéder à la signature de l'acte notarié le 23 avril 2004. A cette date, E.) ne s'est pas présenté et il s'est avéré que l'immeuble vendu n'était pas sa propriété mais celle de ses parents, les époux C.)-D.).

En date du 23 avril 2004 A.) et B.) ont encore signé par l'intermédiaire de la société SOC.1.) un compromis de vente avec les époux C.)-D.) pour l'acquisition de la même maison au même prix. La date prévue pour la signature de l'acte notarié par devant le notaire Blanche Moutrier était fixée avant le 23 mai 2004.

Par courrier du 6 mai 2004, les époux C.)-D.) ont informé A.) et B.) qu'ils n'entendaient pas se présenter par devant le notaire le 23 mai 2004 pour la signature de l'acte notarié.

Malgré sommation du notaire de passer acte le 17 mai 2004, les époux C.)-D.) ne se sont pas présentés devant le notaire et un procès-verbal de non-comparution fut dressé par celui-ci.

F.), entrepreneur de constructions, exerçant en nom personnel, sous la dénomination SOC.2.), établi et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro A (...),

Les demandes à l'égard de et de la part de E.) :

A l'égard de E.), A.) et B.) font valoir qu'il y a eu vente de la chose d'autrui qui aux termes de l'article 1599 du code civil est nulle et qui peut donner lieu à des dommages et intérêts. Ils sollicitent dès lors l'annulation de la vente du 25 mars 2004 et des dommages et intérêts d'un montant évalué à 15% du prix de vente prévu, soit 97.500.- €. Subsidiairement ils basent leur demande sur les articles 1382 et 1383 du code civil, alors que E.) leur a causé un dommage par son fait, négligence ou imprudence.

Par conclusions notifiées le 14 juin 2005, A.) et B.) augmentent leur demande à 150.000.- € + pm.

E.) soutient qu'au moment de la signature du compromis de vente par lui, il se trouvait dans un état de santé mentale gravement diminué. Il conclut dès lors à l'annulation de la vente pour

absence de consentement valable, sinon sur base de l'article 1599 du code civil. Il conteste en tout état de cause un quelconque dommage dans le chef de **A.)** et **B.)**, étant donné qu'en regard de la condition suspensive, la vente n'était de toute façon pas parfaite et que la maison a fait par après l'objet d'une vente par les véritables propriétaires. Par conclusions notifiées le 8 novembre 2005, il fait encore valoir que l'ensemble des demandes et autres développements de **A.)** et **B.)** est à rejeter pour ne pas être intelligible en raison d'un libellé totalement obscur et que toute demande nouvelle est à déclarer irrecevable.

Dans le cadre de sa demande en garantie à l'égard de la société **SOC.1.)**, **E.)** estime qu'en tant que professionnel, elle ne s'est pas assurée de l'existence du titre invoqué par son mandant, de sorte qu'elle a engagée sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle et qu'elle devra le cas échéant le tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son égard au profit de **A.)** et **B.)**.

La société **SOC.1.)** fait valoir pour sa part qu'elle a exécuté sa mission telle que définie par le contrat du 19 novembre 2003 consistant à chercher des acquéreurs, de sorte que la commission serait due. Suivant les stipulations contractuelles, le montant de cette commission s'élèverait à 3% + TVA, de sorte qu'elle réclame de la part de **E.)** la somme de 22.425.- € principalement sur base de l'article 1999 du code civil et subsidiairement sur base de l'article 1142 du même code, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

E.) s'oppose à la demande de la société **SOC.1.)** et invoque en ordre principal qu'aucun contrat ne s'est valablement formé entre parties à défaut de signature du contrat d'option du 19 novembre 2003 par la société **SOC.1.)**. A supposer qu'il existe une relation contractuelle entre parties, **E.)** fait valoir que la vente est nulle conformément à l'article 1599 du code civil, sinon qu'elle n'est pas parfaite étant donné qu'il s'est vu refusé l'accord de sa banque, sinon qu'elle serait à annuler pour cause de dol. La société **SOC.1.)** n'aurait dès lors aucun droit à une commission ou remboursement quelconque.

- **quant à la demande de A.) et B.) à l'égard de E.)**

Le moyen du libellé obscur soulevé par **E.)** à l'égard de la demande de **A.)** et **B.)** n'a pas été soulevé in limine litis et il est par ailleurs non fondé compte tenu de la formulation claire des demandes dans l'assignation et compte tenu des conclusions par le défendeur.

Il n'y a pas non plus demande nouvelle comme le prétend **E.)**. En effet en première instance, les diverses demandes incidentes, additionnelles, sont normalement recevables dès lors qu'elles ont avec la demande principale un lien suffisamment étroit (cf. Encyclopédie Dalloz, Procédure Civile, v° demande nouvelle, n° 3 et 4). On ne considère pas comme entièrement nouvelles les demandes qui sont de simples accessoires de la demande originaire formée par voie de conclusions additionnelles (cf. R.P.D.B., v° demande nouvelle, n° 120).

En l'espèce la perte d'une chance dont **A.)** et **B.)** font état dans des conclusions ultérieures constitue des dommages et intérêts tels que demandés dans l'assignation et procède des mêmes faits et cause. Les requérants ont d'ailleurs dans leur assignation sollicité le montant de 97.500.- € ou tout autre montant même supérieur à évaluer ex æquo et bono par le tribunal. Il s'ensuit que le moyen tiré du caractère nouveau prohibé de la demande supplémentaire n'est pas fondé.

La demande introduite dans les forme et délai de la loi est partant recevable.

Au fond le tribunal constate que toutes les parties concluent à la nullité de vente. **A.)** et **B.)** demandent l'annulation de la vente sur base de l'article 1599 du code civil, tandis que **E.)** demande principalement l'annulation de la vente pour absence ou vice de consentement, tout en admettant que « c'est dès lors à bon droit que les parties de Maître Schmit invoquent l'article 1599 du code civil » (cf. conclusions de Me Jean Minden du 27 avril 2005).

A défaut de tirer une quelconque conséquence d'une éventuelle nullité du contrat de vente pour absence ou vice de consentement sur le bien-fondé de la demande de **A.)** et **B.)**, il n'importe pas d'analyser le moyen tiré de l'insanité d'esprit de **E.)**.

Il n'existe d'ailleurs pas de hiérarchie entre les différentes nullités que ce soit pour absence ou vice de consentement ou pour absence d'objet, d'autant plus que l'article 1108 du code civil prévoit comme conditions de validité d'une convention, le consentement au même titre que l'objet qui forme la matière de l'engagement.

De toute façon, celui qui obtient l'annulation d'un contrat peut toujours se voir allouer des dommages et intérêts complémentaires s'il n'a pas vu réparer son préjudice entièrement par la restitution réciproque. Cette réparation trouve son fondement dans la responsabilité délictuelle des articles 1382 et 1383 du code civil, dont l'article 1599 du code civil ne fait qu'une application particulière en matière de vente de la chose d'autrui.

Il y a dès lors lieu d'appliquer l'article 1599 du code civil qui prévoit que la vente de la chose d'autrui est nulle : elle peut donner lieu à des dommages-intérêts lorsque l'acheteur a ignoré que la chose fût à autrui.

En effet, il résulte des pièces et **E.)** est d'ailleurs en aveu qu'il y a eu vente de la chose d'autrui.

La demande en annulation du compromis de vente du 25 mars 2004 est donc fondée.

A.) et **B.)** soutiennent qu'ils ont subi des tracas à cause de ce compromis et qu'ils ont dû engager des frais pour consulter un conseiller juridique et un notaire. Ils estiment que l'article 1599 du code civil pose une seule condition, à savoir la bonne foi de l'acheteur, pour pouvoir prétendre à des dommages et intérêts. Ils évaluent leur dommage à 150.000.- € correspondant à la perte subie et le gain manqué pour ne pas avoir pu acquérir un bien immobilier semblable pour le même prix.

E.) estime néanmoins que la vente de la chose appartenant à autrui ne peut donner lieu à l'allocation de dommages et intérêts que si l'acquéreur ignorait que la chose appartenait à autrui, que le vendeur a agi fautivement, que l'acquéreur a subi un dommage réel et certain et que ce dommage se trouve en relation causale avec la faute prouvée du vendeur. Or aucune de ces conditions ne serait remplie, de sorte que la demande laisserait d'être fondée.

Conformément à l'article 1599 du code civil, uniquement l'acquéreur de bonne foi peut demander des dommages et intérêts sur le fondement de la responsabilité délictuelle.

L'article 1599 s'est borné à reconnaître le droit à indemnité à l'acheteur de bonne foi ; il n'a pas précisé la façon de calculer les dommages-intérêts. Si l'on considère la nullité de la vente de la chose d'autrui comme une garantie d'éviction anticipée, on est conduit à appliquer ici les règles établies par le Code pour la fixation des dommages-intérêts dus à l'acheteur évincé, lesquelles présentent cette particularité que le vendeur de bonne foi ne peut pas, à la différence

du droit commun (article 1150), se borner à réparer le dommage qu'il a pu prévoir en contractant. Nous estimons que l'on doit aboutir à la même conclusion lorsque l'on rattache la nullité de la vente de la chose d'autrui à un défaut de cause, parce que la réglementation de la garantie d'éviction par le Code civil est en définitive celle d'un défaut de cause (Ch. Beudant, Cours de droit civil français, T.XI, 2^e éd., n°108).

L'étendue de la réparation est réglée, en cas d'éviction totale, par l'article 1630. Les restitutions que l'acheteur peut réclamer, d'après ce texte, sont au nombre de quatre : le prix, les fruits, les frais et des dommages-intérêts (Ch. Beudant, op. cit., n°209).

En l'espèce, **A.)** et **B.)** ne réclament que des dommages-intérêts, le prix de vente n'ayant pas été réglé. Ils font certes valoir qu'ils ont dû engager des frais, mais à défaut de les chiffrer, il n'y a pas lieu à remboursement de tels frais.

En ce qui concerne les dommages-intérêts, il y a lieu de rappeler que ceux-ci constituent une réparation par équivalent du préjudice lequel doit toujours remplir cumulativement certaines conditions pour être réparable. Ainsi le préjudice subi doit être licite, certain, direct et personnel.

Ils doivent être calculés conformément au droit commun de l'article 1149 et comprennent deux éléments : le *damnum emergens* et le *lucrum cessans*. En premier lieu, l'acheteur se fera rembourser le préjudice résultant du dérangement que l'éviction lui aura causé. Ce préjudice s'apprécie en fait. C'est le *damnum emergens*. En second lieu, il se fera rembourser la plus-value de la chose au moment de l'éviction. C'est le *lucrum cessans* (Ch. Beudant, op.cit., n°215).

Il est constant en cause que suite au refus de la part de **E.)** de venir signer l'acte notarié, étant donné qu'il n'était pas propriétaire de la maison litigieuse, **A.)** et **B.)** ont signé un autre compromis de vente avec les véritables propriétaires. Il est encore constant en cause que les parents de **E.)** n'ont pas non plus signé l'acte notarié et que **A.)** et **B.)** ne se sont jamais vu attribuer la jouissance de cette maison.

Le préjudice dont ils réclament réparation à **E.)** consiste selon leur propre affirmation dans le fait de ne pas avoir pu acquérir la maison litigieuse et compte tenu de l'inflation extraordinaire des prix des maisons, d'avoir perdu une chance d'acquérir un immeuble semblable situé dans la même zone géographique pour un prix similaire. Ils évaluent le prix moyen d'un bien immobilier semblable en juin 2004 à quelques 800.000.- €, de sorte que la perte subie et le gain manqué sont estimés par eux à 150.000.- €.

Dans l'appréciation du préjudice, le tribunal ne peut pas faire abstraction des faits postérieurs au compromis de vente du 25 mars 2004, et notamment du compromis de vente signé par les véritables propriétaires en date du 23 avril 2004. Ainsi si la vente n'a en fin de compte pas abouti et a dès lors causé un préjudice aux acquéreurs, ce n'est plus en raison du fait qu'il s'agissait d'une vente de la chose d'autrui. Il s'ensuit que le préjudice allégué par **A.)** et **B.)** n'est plus la suite immédiate et directe du fait imputable à **E.)**.

La demande de **A.)** et **B.)** à l'égard de **E.)** n'est donc pas fondée ni sur base de l'article 1599, ni sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Eu égard à l'issue du litige la demande de A.) et B.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée pour le montant de 500.- €. La demande de E.) n'est par contre pas fondée.

- **quant à la demande en garantie de E.) à l'égard de la société SOC.1.)**

Eu égard au sort de la demande principale à l'égard de E.), sa demande en garantie à l'encontre de la société SOC.1.) n'est pas fondée.

- **quant à la demande de la société SOC.1.) à l'égard de E.)**

Contrairement à l'avis de E.) quant à l'absence d'un lien contractuel et l'exigence d'un écrit, la société SOC.1.) estime que l'acceptation par E.) du contrat d'option préétabli par elle suffit pour former le contrat. L'absence d'un double exemplaire tel que prévu par le règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 ne ferait pas obstacle à un lien contractuel dans la mesure où la rédaction d'un écrit ne serait pas exigé ad validatem. Son droit aux commissions résulterait par ailleurs à suffisance du contrat d'option du 19 novembre 2003 et serait repris encore au compromis de vente du 25 mars 2004.

Aux termes de l'article 8 du règlement grand-ducal du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers prévoit que pour assurer le respect des dispositions ci-dessus, les commissions pour services rendus pouvant être exigées par les agents immobiliers lors de la vente ou de la location d'immeubles doivent faire l'objet d'un contrat de mandat rédigé par écrit en double exemplaire, signé par l'agent immobilier et son client.

Un arrêt de la cour d'appel du 21 avril 1999 (n°19921 du rôle) a retenu ce qui suit :

« En disposant que les commissions doivent faire l'objet d'un mandat écrit, l'article 8, loin de soumettre le mandat lui-même conféré à l'agent immobilier à une règle de forme dérogatoire à l'article 1985 du code civil, prévoit seulement que pour le mandat de l'agent immobilier le caractère onéreux du contrat doit résulter d'un écrit, réglementant ainsi en cette matière la convention contraire visée à l'article 1986. Cette disposition qui a pour but d'assurer le respect des prix fixés au règlement et qui se limite à une mesure intéressant les seules commissions pouvant être exigées par l'agent immobilier, ne dépasse pas le cadre des mesures de contrôle et de surveillance qui, d'après la loi habilitante, sont à prendre par le pouvoir exécutif.

Il s'ensuit que la disposition inscrite à l'article 8 ne s'oppose pas à ce que le mandat conféré à l'agent immobilier soit donné dans les formes prévues à l'article 1985 du code civil, ni qu'il soit prouvé selon les règles établies par les articles 1341 et suivants du code civil, le seul point excepté de ce régime général étant celui de la convention relative aux commissions dont la validité est subordonnée à la rédaction d'un mandat écrit.

C'est à tort que l'appelante fait plaider à ce sujet que la rédaction d'un écrit n'est pas exigée ad validatem, mais que l'article 8 n'institue qu'une règle de preuve. S'il en était ainsi, la disposition de l'article 8 n'aurait aucune raison d'être et aurait tout simplement pu être omise, le droit commun étant suffisant pour réglementer le système des preuves à administrer. D'autre part, la circonstance que la disposition de l'article 8 est sanctionnée pénalement par l'article 9 du règlement et qu'elle a donc un caractère d'ordre public, s'oppose encore à son interprétation en une simple règle de preuve.

Les conclusions de l'appelante tendant à voir constater dans le compromis de vente conclu par les intimés avec l'acquéreur de leur maison des indices en faveur de l'existence d'un mandat rémunéré, de même que son offre de preuve par témoins à l'effet d'établir qu'elle a été chargée contre rémunération de la vente de la maison des intimés ne sauraient partant être admises.

C'est enfin à tort que l'appelante fait plaider que l'article 8 n'a pour objectif que de réglementer les commissions et non d'écartier la rémunération de l'agent immobilier et que celle-ci peut partant être fixée ex aequo et bono par la Cour. L'article 8 a en effet pour objectif d'assurer le respect des dispositions réglementant les commissions pouvant être exigées par les agents immobiliers et, à cet effet, il soumet impérativement le droit à rémunération de l'agent immobilier à l'existence d'un mandat écrit. En l'absence des formes prévues le mandat de l'agent immobilier est gratuit, ce qui exclut le principe même d'une rémunération. »

Ce principe que la validité de la convention relative aux commissions est subordonnée à la rédaction d'un mandat écrit et qu'en l'absence d'écrit le mandat de l'agent immobilier est gratuit a été à maintes fois affirmé par les cours et tribunaux (cf. TA Luxembourg du 14 mai 2004, n°77819 du rôle ; Cour d'appel du 16 mai 2001, n°23990 du rôle ; Cour d'appel du 17 octobre 2001, n°24803 du rôle ; Cour d'appel du 23 janvier 2002, n°25708 du rôle ; Cour d'appel du 24 mars 2004, n°27582 du rôle).

En l'occurrence, la société **SOC.1.)** se base sur le contrat d'option du 19 novembre 2003 et sur le compromis de vente du 25 mars 2004 pour prétendre au paiement d'une commission.

Le contrat d'option du 19 novembre 2003 qui se trouve versé en l'espèce est uniquement signé par **E.)**. La société **SOC.1.)** ne conteste d'ailleurs pas que les conditions inscrites à l'article 8 du règlement précité n'ont pas été respectées.

En ce qui concerne le compromis de vente du 25 mars 2004, celui-ci a certes été rédigé sur un formulaire préimprimé de la société **SOC.1.)** et signé par **E.)** en qualité de vendeur et par **A.)** et **B.)** en qualité d'acquéreurs. Il prévoit parmi les « clause et conditions » que « le présent compromis a été signé en présence et par l'intermédiaire du bureau **SOC.1.)** avec siège à Luxembourg. Le vendeur s'engage à payer au précité une commission de 3% + TVA sur le prix de vente lors de la signature de l'acte notarié. »

Or non seulement le compromis de vente est nul sur base de l'article 1599 du code civil, mais il ne peut de toute façon pas valoir comme écrit au sens des dispositions de l'article 8 précité. En effet il ne comporte pas la signature de l'agent immobilier, qui pourtant est requise en vertu du texte légal.

La demande de la société **SOC.1.)** n'est donc pas fondée ni sur base de l'article 1999 du code civil, ni sur base de l'article 1142 du code civil ou encore sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

En effet, dans un arrêt du 16 mai 2001 (n°23990 du rôle) la Cour d'appel a retenu que « une obligation civile inexistante ne laisse même pas subsister une obligation naturelle, laquelle par une promesse d'exécution pourrait se transformer en obligation civile (JCL Civ. art. 1235 à 1248, fasc. 10, nos 19, 72). En admettant donc que le 20 décembre 1991 les époux R. - H. aient promis de payer à B. un montant de 150.000.- francs, il n'en résulterait pour eux aucune dette, ni en faveur de B. un droit de poursuivre l'exécution d'une telle promesse. »

Dans un arrêt du 24 mars 2004 (n°27582 du rôle), elle a encore retenu que « l'agent immobilier ne saurait, par conséquent, pour contourner les dispositions du règlement grand-ducal, se fonder sur un contrat autre que le mandat conclu, selon les formes prescrites, avec le vendeur de l'immeuble, qu'il s'agisse d'un contrat de courtage avec l'acquéreur ou de tout autre prétendu contrat avec celui-ci. Par ailleurs, sous peine de priver l'article 8 précité de son utilité, il ne saurait être admis qu'un agent immobilier obtienne, sur base délictuelle, paiement de ce qu'il ne peut pas obtenir sur base contractuelle. En effet, la jurisprudence vise indifféremment tous les cas où il n'y a pas de mandat valable et par conséquent, outre le cas où il existe un mandat ne correspondant pas aux exigences de forme de l'article 8, celui- et ce à fortiori - où il n'existe pas de mandat du tout. »

Eu égard au résultat et à la nature du litige, la demande de E.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée pour le montant de 500.- €.

Les demandes à l'égard de et de la part des époux C.)-D.) :

A l'égard des époux C.)-D.), A.) et B.) font valoir qu'il y a inexécution contractuelle de leur part et ils sollicitent l'application de la clause figurant au compromis de vente laquelle prévoit en cas de résiliation et de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié, une indemnité de 10% du prix de vente, soit 65.000.- €.

Les époux C.)-D.) exposent et offrent en preuve que le 23 avril 2004, vers 18.00 heures du soir, un représentant de la société SOC.1.) accompagné d'un complice s'est présenté chez eux en prétextant avoir été envoyé par leur fils et a exercé des pressions sur eux afin de signer immédiatement « un papier », en l'occurrence un compromis de vente, pour préserver leur fils d'un grave préjudice. Ils prétendent par ailleurs être affaiblis vu leur âge de plus de 74 ans et être malades et qu'ils ne comprennent guère le français.

Ils concluent principalement à l'absence de cause, étant donné qu'il y aurait une première vente effectuée par leur fils qui serait valable tant que son annulation n'aurait pas été demandée, telle aurait été le cas au moment de la signature du deuxième compromis de vente. Subsidiairement ils demandent d'annuler le compromis de vente pour absence de cause, sinon pour dol, pour violence morale, pour erreur sur l'objet ainsi que pour abus de faiblesse. En ordre encore plus subsidiaire la clause pénale serait abusive en raison notamment de son illisibilité manifeste et elle n'aurait pas été approuvée par eux.

Dans le cadre de leur demande en garantie à l'égard de la société SOC.1.), les époux C.)-D.) font valoir que le démarchage pratiqué par celle-ci serait non seulement répréhensible sur le plan moral, mais encore constitutif d'un abus de faiblesse caractérisé. Ils estiment que la société SOC.1.) a engagé sa responsabilité délictuelle, sinon contractuelle et qu'elle devra les tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à leur égard au profit de A.) et B.).

La société SOC.1.) fait valoir pour sa part que le compromis de vente prévoit en cas de résiliation et de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié, une indemnité de 3% + TVA en faveur de l'agence, de sorte qu'elle réclame de la part des époux C.)-D.) la somme de 22.425.- € pour inexécution contractuelle.

Les époux C.)-D.) s'opposent à la demande de la société SOC.1.) au motif qu'il y aurait une première vente effectuée par leur fils qui lui serait opposable, de sorte que la deuxième vente du 23 avril 2004 serait dépourvue de toute cause. La société SOC.1.) ne serait d'ailleurs pas partie au compromis de vente en question et ils ne lui auraient jamais accordé un quelconque

mandat. Ils demandent en ordre subsidiaire d'annuler le compromis pour dol, violence morale, erreur et pour abus de faiblesse. En ordre encore plus subsidiaire, la clause prévoyant le paiement d'une indemnité, rédigée en caractères microscopiques, serait abusive et n'aurait pas été spécialement acceptée par eux.

- **quant à la demande de A.) et B.) à l'égard des époux C.)-D.)**

Les époux C.)-D.) concluent en premier lieu à l'absence de cause, étant donné qu'il y aurait une première vente effectuée par leur fils qui serait valable tant que son annulation n'aurait pas été demandée, telle aurait été le cas au moment de la signature du deuxième compromis de vente.

Il résulte des développements faits dans le cadre de la demande à l'égard de E.) que le compromis de vente du 25 mars 2004 est nul pour porter sur la vente d'une chose d'autrui.

Il est certes vrai que la nullité prévue par l'article 1599 du code civil est une nullité relative. Le caractère de la nullité devra être justifié avant qu'en soient tirées les conséquences sur les personnes qui peuvent invoquer la nullité et sur les cas où la vente peut être consolidée. En effet seul l'acheteur peut invoquer la nullité que ce soit par voie d'exception ou par voie d'action. Par ailleurs la nullité est couverte par le fait que le vendeur est devenu propriétaire avant que l'acheteur ait invoqué la nullité. Mais comme d'habitude, la nature de la nullité n'a pas de conséquences sur ses effets lorsqu'elle est prononcée (Mauriac et Aynès, Cours de droit civil, T.VIII Les contrats spéciaux, 14^e éd., n°185 et s.).

Lorsqu'un contrat est nul, comme en l'espèce le compromis de vente du 25 mars 2004, il faut tirer les conséquences pratiques de la nullité, afin d'anéantir la situation de fait qui en est résultée. Ainsi la nullité rétroagit : tout se passe comme si le contrat n'avait jamais eu lieu.

Le moyen tiré de l'absence de cause soulevé par les époux C.)-D.) laisse donc d'être fondé. De toute façon au moment de la signature du compromis de vente du 23 avril 2004, les époux C.)-D.) étaient encore bel et bien propriétaires de l'immeuble litigieux, cette qualité n'ayant jamais été contestée, de sorte que le compromis de vente conclu avec A.) et B.) a bien un objet et une cause.

En ce qui concerne la nullité du compromis de vente pour absence de consentement, les époux C.)-D.) invoquent le fait qu'ils sont âgés, malades, qu'ils ne comprennent guère le français et qu'ils ont signé « le papier » les yeux fermés alors qu'ils pensaient que les deux personnes se trouvant devant eux venaient à la demande expresse de leur fils.

Les vices du consentement se distinguent de l'absence totale de consentement. Cette dernière situation recouvre deux hypothèses : d'une part celle dans laquelle l'une des volontés fait totalement défaut en raison de l'absence de discernement, d'autre part celle où les deux volontés n'ont pu se rencontrer en raison d'un malentendu fondamental (Jurisclasseur, Civil, Art.1109, n°107).

Conformément aux conclusions de A.) et B.), les époux C.)-D.) n'apportent aucune preuve quant à leur état de maladie ou de faiblesse, ni quant à leur ignorance de la langue française. Il n'est donc pas établi que les époux C.)-D.) ne disposaient pas du discernement nécessaire afin de s'engager aux termes d'un compromis de vente.

Par ailleurs le choix des époux **C.)-D.)** de signer le cas échéant « un papier » qu'ils ne jugeaient pas utile de lire auparavant ne peut pas non plus donner lieu à un malentendu fondamental pouvant justifier le cas échéant que les deux volontés n'ont pas pu se rencontrer.

Le moyen tiré de l'absence totale de consentement n'est donc pas fondé.

A l'appui du moyen de nullité pour cause de dol, les époux **C.)-D.)** soutiennent qu'ils ont uniquement signé le compromis de vente suite à une prétendue urgence invoquée mensongèrement par l'agence **SOC.1.)** et que les acquéreurs ont instigué toute la mascarade.

Le dol n'est une cause de nullité que s'il émane du cocontractant. Le dol du tiers redevient un vice du consentement. Il en est ainsi lorsque le cocontractant a été complice du tiers ou encore lorsque le dol est l'œuvre d'un représentant du cocontractant (Malaurie et Aynès, Cours de droit civil, Les obligations, Ed. 1985, n°274).

Etant donné que les époux **C.)-D.)** ne prétendent même pas que les acquéreurs se sont présentés chez eux, mais qu'il s'agissait de représentants de l'agence immobilière, le dol n'est pas donné en l'espèce pour ne pas émaner du cocontractant.

Les époux **C.)-D.)** estiment ensuite que le compromis de vente est annulable pour erreur sur l'objet, étant qu'ils ne savaient pas que ledit compromis portait sur leur propre maison.

Or lorsqu'elle est inexcusable, l'erreur cesse d'être une cause de nullité, même si elle porte sur les qualités substantielles : « de non vigilantibus non curat praetor » (familièrement traduit : la loi ne protège pas les imbéciles) (Malaurie et Aynès, Cours de droit civil, Les obligations, Ed. 1985, n°268).

Il ressort clairement et lisiblement du compromis de vente du 23 avril 2004 qu'il porte sur une maison d'habitation sise à (...), L-(...) moyennant un prix de 650.000.- €. Le fait que les époux **C.)-D.)** n'ont pas lu ledit compromis avant de le signer rend l'erreur sur l'objet même du contrat inexcusable, de sorte que leur moyen de ce chef laisse d'être fondé.

Les époux **C.)-D.)** concluent encore à la nullité du compromis pour violence morale. Ce serait sous la seule et perfide pression du chantage à la plainte pénale contre leur bien-aimé fils **E.)**, chantage exercé délibérément par les acquéreurs pour obtenir la maison « tant convoitée », qu'ils auraient, affolés et choqués, signé le papier leur soumis pour éviter « les ennuis » à leur fils. Il y aurait par ailleurs lieu d'avoir égard à leur âge avancé et leur maladie, ainsi qu'au fait qu'ils étaient dévoués à la protection de leur enfant.

A.) et **B.)** estiment que les vendeurs ne peuvent plus se prévaloir de la nullité puisqu'ils ont confirmé leur volonté de vendre leur immeuble en date du 25 mai 2005. Ils contestent pour le surplus toute violence exercée par eux et font valoir qu'un éventuel emploi d'une menace d'user une voie de droit ne peut être considérée comme une violence.

A défaut de préciser par quel acte les vendeurs ont confirmé leur volonté de vendre en date du 25 mai 2005 et en l'absence d'une quelconque pièce à ce sujet, le tribunal ne peut conclure à ce que le contrat ait été approuvé par les vendeurs suite à la cession d'une éventuelle violence à leur égard.

La violence n'est un vice du consentement que si elle est illégitime, déterminante et émane d'une personne humaine. Quant au caractère illégitime, la jurisprudence décide qu'un contrat

conclu sous la menace d'exercer une voie de droit est valable : par exemple, l'engagement de réparer un dommage sous la menace d'être poursuivi en justice. Encore faut-il qu'il n'y ait pas abus de droit ; à cet égard l'exercice ou la menace d'une voie de droit est illégitime, lorsqu'elle donne à son auteur un avantage indû. La violence doit en outre être déterminante. L'appréciation en est faite cas par cas in concreto : tout dépend des individus et des circonstances (Malaurie et Aynès, Cours de droit civil, Les obligations, Ed. 1985, n°276).

Il est un fait que le fils des époux **C.)-D.)** a signé un compromis de vente avec **A.)** et **B.)** pour une maison qui ne lui appartient pas et que la vente de la chose d'autrui peut donner lieu à des dommages et intérêts. **A.)** et **B.)** sont d'ailleurs en aveu que compte tenu du fait que l'immeuble n'a pas pu leur être valablement vendu par **E.)** et afin de lui éviter des ennuis judiciaires, ils se sont adressés au véritable propriétaire afin de connaître sa position par rapport à la vente de cet immeuble. Ils contestent néanmoins d'avoir émis une quelconque menace.

Compte tenu des contestations de la part de **A.)** et **B.)**, il appartient aux époux **C.)-D.)** de prouver la réalité des violences exercées. Ils offrent de prouver les faits suivants :

« Le 23 avril 2004 vers 18 heures, sans préjudice quant à l'heure exacte, **SOC.1.)** sàrl, représentée par Madame **G.)** et une autre personne, s'est tout d'abord rendue au domicile de Madame **H.)**, ex belle-fille des parties de Maître Minden pour exprimer des menaces à son encontre et lui ordonner de déguerpir de son domicile sans délai. Ensuite, ces deux mêmes personnes se sont rendues chez les parties de Maître Minden avec un compromis préalablement rempli par leurs soins et dans l'unique optique d'amener ces dernières à le signer coûte que coûte pour que **SOC.1.)** sàrl puisse toucher sa commission d'agence. »

Or conformément aux conclusions de **A.)** et **B.)**, le témoin à entendre, à savoir l'ex belle-fille des époux **C.)-D.)**, n'était pas présente lors de la signature du compromis de vente. En plus, il n'est pas précisé en quoi consistaient les menaces afin que le tribunal puisse apprécier le caractère illégitime des violences qui ont été le cas échéant exercées.

Il s'ensuit que la demande en nullité n'est pas non plus fondée pour violence morale. Elle n'est pas davantage fondée pour abus de faiblesse, en l'absence d'une quelconque base légale indiquée par les défendeurs permettant l'annulation pour ce motif.

Les époux **C.)-D.)** contestent encore la validité et l'application de la clause pénale. Celle-ci ne serait pas déchiffrable en raison des caractères délibérément microscopiques dans laquelle elle est rédigée, de sorte qu'elle serait abusive et annulable. Ils ne l'auraient pas non plus spécialement acceptée par une apposition nécessaire d'une mention de type « lu et approuvé ». Subsidiairement la clause pénale ne saurait s'appliquer en l'absence d'une résiliation de leur part, à défaut d'une mise en demeure de la part des acquéreurs et en l'absence de la preuve d'un dommage en relation causal avec une faute dans leur chef. En ordre encore plus subsidiaire ils demandent au tribunal de la modérer alors qu'elle serait manifestement excessive en raison des circonstances de l'espèce.

A.) et **B.)** estiment au contraire que la clause est valable et s'applique et soutiennent qu'il ne s'agit pas d'une clause pénale, mais d'une clause de dédit ou encore d'arrhes telle que régie par l'article 1590 du code civil.

Aux termes du compromis de vente du 23 avril 2004, il est stipulé que « en cas de résiliation et de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié par l'une des parties, celle-ci

devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence. »

Le contrat peut avoir conféré à une partie déterminée - ou aux deux - la faculté de se dédire, c'est-à-dire de se dégager, ce qu'on appelle parfois une « faculté de repentir ». Ce genre de clause est relative à la formation du contrat ; surtout, elle est stipulée dans l'intérêt du débiteur qui, par conséquent, seul a le choix entre l'exécution et la résolution moyennant indemnité ; ces deux aspects la distinguent de la clause pénale, qui, au contraire, est relative à l'inexécution du contrat et surtout, est faite dans l'intérêt du créancier : c'est donc lui qui a le choix entre l'exécution forcée et l'application de la peine convenue (Maurie et Aynès, Cours de droit civil, Les obligations, Ed. 1985, n°548).

Il ressort clairement du texte de la clause litigieuse que ce n'est point un droit de résiliation qui a été prévue au profit des deux parties. La clause a bien été stipulée dans l'intérêt du créancier qui peut demander soit l'exécution forcée de la vente qui ne se trouve nullement exclue, soit l'application de la peine convenue.

La clause est donc à qualifier de clause pénale.

Quant au caractère abusif d'une clause, l'article 1^{er} de la loi du 25 août 1983 prévoit que « dans les contrats conclus entre un fournisseur professionnel de biens de consommation, durables ou non, ou de services et un consommateur final privé, toute clause ou toute combinaison de clauses qui entraîne dans le contrat un déséquilibre des droits et obligations au préjudice du consommateur est abusive et comme telle réputée nulle et non écrite. »

Ce texte ne s'applique pas en l'espèce, étant donné qu'aucune des parties au compromis de vente n'est un fournisseur professionnel.

L'exigence de l'acceptation d'une clause par une partie au contrat est prévue à l'article 1135-1 du code civil qui stipule que les conditions générales d'un contrat préétablies par l'une des parties ne s'imposent à l'autre partie que si celle-ci a été en mesure de les connaître lors de la signature du contrat et si elle doit, selon les circonstances, être considérée comme les ayant acceptées.

Les conditions générales sont celles qui ne sont pas librement négociées par les parties, mais qui sont préétablies dans des contrats d'adhésion. Le contrat d'adhésion est une espèce de contrat type préparé à l'avance dans la formation duquel le consentement de l'une des parties consiste à saisir une proposition qui est à prendre ou à laisser sans discussion, et à adhérer ainsi aux conditions établies unilatéralement à l'avance par l'autre partie (Cour d'appel 27 mai 1998, n°20032 et 21056 du rôle).

En l'espèce, même s'il s'agit d'un compromis de vente sur du papier entête de l'agence avec des clauses et conditions préimprimées, il ne s'agit néanmoins pas d'un contrat d'adhésion. Contrairement aux conclusions des époux **C.)-D.)**, ils étaient libres de signer ou de ne pas signer le compromis de vente et ils auraient encore pu discuter les conditions.

Par ailleurs, même à supposer que l'article 1135-1 du code civil puisse s'appliquer en l'espèce, force est de constater que les époux **C.)-D.)** ont signé le compromis de vente juste en dessous du cadre contenant lisiblement des « clause et conditions ».

La clause pénale sanctionne une inexécution contractuelle, en l'espèce la résiliation et le dépassement de la date pour la signature, le créancier reste toujours obligé de rapporter la preuve d'une telle inexécution ou d'un retard dans l'exécution imputable au débiteur. Au demeurant, le débiteur peut échapper à l'application de la clause pénale lorsqu'il rapporte la preuve, respectivement qu'il n'a pas commis de faute ou que l'inexécution est due à une cause étrangère (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n°444).

Le compromis de vente prévoit que l'acte notarié devra se faire avant la date du 23 mai 2004. **A.)** et **B.)** ont sommé les époux **C.)-D.)** de passer acte en date du 17 mai 2004. Suivant procès-verbal de non-comparution, les époux **C.)-D.)** ne se sont pas présentés à cette date.

Aux termes de deux courriers des 6 et 12 mai 2004 émanant du mandataire des époux **C.)-D.)**, ceux-ci ont informé les acquéreurs du fait qu'ils n'allaient pas se présenter chez le notaire.

Il est constant en cause que les époux **C.)-D.)** ne se sont pas présentés chez le notaire au mois de mai 2004 et qu'ils refusent encore actuellement de signer l'acte notarié en vue de vendre leur maison.

Il est certes vrai qu'il ne résulte d'aucune pièce du dossier que les époux **C.)-D.)** ont résilié le compromis de vente. Or la clause pénale est également stipulée en cas de dépassement de la date prévue pour la signature, à savoir au plus tard le 23 mai 2004, de sorte que l'inexécution imputable aux époux **C.)-D.)** se trouve bien établie en l'espèce.

Par ailleurs, la fixation d'une date précise jusqu'à laquelle l'acte notarié devait être signé et l'inclusion dans le contrat d'une clause pénale destinée à garantir l'exécution ponctuelle du contrat impliquent en l'espèce dispense de mise en demeure. Une obligation assortie d'une clause pénale est de ce seul fait stipulée avec un délai de rigueur et le débiteur qui manque à cette obligation sait qu'il commet une faute d'une certaine gravité et qu'il s'expose aux pénalités contractuelles qu'il connaît d'ores et déjà (cf. Remarques sur l'actualité de la mise en demeure, étude Xavier Lagarde, JCP 1996, doctrine 3974, n°5; Encyclopédie Dalloz, v° mise en demeure, n°13; cass. civ. 3e, 7 mars 1969, JCP 1970, II, 16461, note Prieur; cass. civ. 1re ch. 5 juin 1967, Bull. civ. n°195; cass. civ. 3e ch. 17 novembre 1971, Bull. civ. n°564) (Cour d'appel du 31 mai 2000, n°23402 du rôle).

Compte tenu de l'inexécution définitive retenue dans le chef des époux **C.)-D.)**, il y a lieu de constater que le contrat se trouve résilié de par leur faute.

A.) et **B.)** n'ont pour le surplus pas à rapporter la preuve d'un dommage dans leur chef en relation causale avec l'inexécution des époux **C.)-D.)** ci-devant retenue.

En effet, la clause pénale constitue « une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a précisément pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice. » Selon une autre formule, la clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages-intérêts redus « indépendamment de la question des consistances, voire existence d'un préjudice quelconque causé par l'inexécution visée, le préjudice résultant de ce manquement étant présumé correspondre au montant forfaitairement fixé par les parties. » Elle a pour effet « de dispenser le créancier, en cas d'inexécution d'établir qu'il a subi un dommage et de fixer conventionnellement le montant de ce dommage. » Certains arrêts sont allés jusqu'à affirmer

que les parties sont libres de déterminer les moyens de contrainte destinés à assurer « même à défaut de préjudice », l'exécution de leurs conventions (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, n°444).

Aux termes de l'article 1152 alinéa du code civil, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.

Or, il est admis que le maintien de la peine convenue est la règle et la modification de cette peine est l'exception.

Conformément à l'article 1152 alinéa 2 du code civil, il ne saurait être permis au juge de modérer la peine stipulée par les parties que si cette peine est manifestement excessive. Aussi une peine conventionnelle qui ne serait pas énorme ou dont le caractère abusif ne serait pas manifeste, mais qui serait simplement supérieure au préjudice doit-elle être irréductible.

Si le juge refuse la modification demandée de la clause, il n'a pas à donner un motif à sa décision, car ce faisant il applique purement et simplement la convention des parties (Cour d'appel du 9 novembre 1993, P.29, 293).

Une indemnité équivalant à 10% du prix de vente n'est pas excessive, de sorte qu'il n'y a pas lieu à réduction de la clause pénale.

La demande de **A.)** et **B.)** à l'égard des époux **C.)-D.)** est donc fondée pour le montant de 65.000.- €.

Eu égard à l'issue du litige la demande de **A.)** et **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure est fondée pour le montant de 1.000.- €. La demande des époux **C.)-D.)** de ce chef n'est pas fondée.

- **quant à la demande en garantie des époux C.)-D.) à l'égard de la société SOC.1.)**

Les époux **C.)-D.)** basent leur demande en garantie principalement sur les articles 1382 et 1383 du code civil et subsidiairement sur la responsabilité contractuelle. A l'appui de leur demande, ils invoquent les mêmes faits que dans le cadre de la demande de **A.)** et **B.)** à leur égard.

La société **SOC.1.)** conteste la version des faits telle qu'exposée par les époux **C.)-D.)** ainsi que toute faute dans son chef.

Il résulte des développements qui précèdent que les faits invoqués par les époux **C.)-D.)** ne justifient pas l'annulation du compromis de vente du 23 avril 2004, qu'ils disposaient bien du discernement nécessaire et que les violences alléguées ne sont pas établies en l'espèce. En particulier il n'est pas établi qu'ils seraient âgés et malades et qu'ils ne comprendraient guère le français. Ces faits ne se trouvent pas davantage établis dans le cadre de la présente demande.

Il échet encore de noter que les faits offerts en preuve en ordre subsidiaire ne portent pas sur la signature même du compromis, mais sur les prétendues menaces exprimées à l'encontre de l'ex belle-fille des époux **C.)-D.)**.

Par ailleurs les époux **C.)-D.)** affirment qu'ils ont signé « le papier » les yeux fermés alors qu'ils pensaient que les deux personnes se trouvant devant eux venaient à la demande expresse de leur fils. Il est ainsi clair que la condamnation à intervenir à leur égard dans le cadre de la demande de **A.)** et **B.)** est uniquement imputable à leur propre fait, à savoir leur choix de signer un document sans l'avoir lu au préalable. Aucune faute dans le chef de la société **SOC.1.)** ne peut être retenue, de sorte que la demande en garantie laisse d'être fondée.

- **quant à la demande de la société SOC.1.) à l'égard des époux C.)-D.)**

Les époux **C.)-D.)** font valoir que dans son assignation, la société **SOC.1.)** demande l'application de la clause pénale, mais que dans ses conclusions ultérieures elle demande le paiement d'une commission d'agent immobilier. Ils s'opposent à toute demande nouvelle et estiment que la société **SOC.1.)** a renoncé à l'application de la clause pénale.

La société **SOC.1.)** expose en effet dans ses conclusions qu'elle a droit aux commissions stipulées au compromis de vente. Elle estime qu'il s'agit de la même demande, alors qu'à la fois le montant et la cause sont identiques.

Le contrat judiciaire se forme sur la demande contenue dans l'assignation introductive d'instance.

Les parties ne peuvent modifier leurs conclusions qu'à la condition que le principe de la demande reste le même ; les demandes nouvelles prohibées sont celles qui diffèrent de la demande originaire, inscrite dans l'exploit introductif, par leur objet, par leur cause ou par la qualité des parties (Cour d'appel du 12 juin 1986).

On ne peut changer radicalement la cause, l'objet, et la base juridique de la demande. Mais cette règle n'exclut pas la possibilité d'apporter à la demande, par voie de conclusions, de nombreuses modifications. De même peut-on par des conclusions nouvelles demander tout ce qui est virtuellement compris dans la demande originaire, pourvu qu'on ne change pas ainsi la base juridique ou la nature de l'action (Rép. prat. droit belge, v° demande nouvelle, n°54).

Lorsqu'un demandeur en justice déclare expressément fonder son action portée devant le juge (...) sur une cause juridique déterminée, il n'est pas recevable, sauf consentement du défendeur, à modifier sa demande en cours d'instance pour lui donner une base légale additionnelle différente (Cour de Cassation du 10 mars 1983, rôle 476).

En l'espèce, la demande initiale est de condamner les époux **C.)-D.)** au paiement de l'indemnité prévue à la clause pénale. Dans des conclusions ultérieures la société **SOC.1.)** estime qu'elle a droit aux commissions stipulées au compromis de vente.

Or, même si le montant réclamé est le même (3%) et que la clause pénale et le droit aux commissions se trouvent insérées dans le même document, il n'en reste pas moins que l'objet de la demande en paiement d'une commission est tout à fait distinct de l'objet de la demande en paiement de la clause pénale. La demande en paiement d'une commission est dès lors une demande nouvelle et donc irrecevable.

La demande en paiement de la clause pénale, à laquelle la société **SOC.1.)** n'a pas renoncé, est par contre recevable.

Les époux **C.)-D.)** concluent comme dans la demande de **A.)** et **B.)** à leur égard à l'absence de cause dans le compromis de vente du 23 avril 2004, sinon à l'annulation du compromis pour dol, violence morale, erreur et abus de faiblesse. Subsidiairement la clause pénale serait abusive et n'aurait pas été acceptée par eux.

Tous ces moyens ont fait l'objet d'une analyse ci-devant dans le cadre de la demande de **A.)** et **B.)** à laquelle il y a lieu de se référer. Le compromis de vente du 23 avril 2004 a donc bien une cause et n'est pas nul pour dol, violence morale, erreur ou abus de faiblesse. La clause pénale n'est pas non plus à annuler ou écarter pour les moyens ci-dessous invoqués.

A l'égard de la société **SOC.1.)**, les époux **C.)-D.)** font encore valoir que celle-ci ne serait pas partie au compromis de vente en question et qu'ils ne lui auraient jamais accordé un quelconque mandat.

La société **SOC.1.)** soutient que le compromis prévoit expressément qu'il a été signé en sa présence et qu'une commission de 3% + TVA lui est due.

Le compromis de vente du 23 avril 2004 prévoit parmi les « clause et conditions » ce qui suit :

- En cas de résiliation et de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié par l'une des parties, celle-ci devra à l'autre partie une indemnité de 10% du prix de vente ci-avant stipulé, ainsi qu'une indemnité de 3% + TVA à l'agence.
- Le présent compromis a été signé en présence et par l'intermédiaire du bureau **SOC.1.)** avec siège à Luxembourg. Le vendeur s'engage à payer au précité une commission de 3% + TVA sur le prix de vente lors de la signature de l'acte notarié.

Au vu de ces deux clauses, il est clair que l'indemnité stipulée en faveur de l'agence en cas de résiliation et de dépassement de la date pour la signature de l'acte notarié ne constitue en fin de compte que l'équivalent de la commission que l'agence ne touche pas dans ces hypothèses, étant donné que la commission n'est payable qu'à la signature de l'acte notarié.

Néanmoins, sous peine de priver l'article 8 du règlement du 20 janvier 1972 fixant le barème des commissions maxima pouvant être facturées par les agents immobiliers, lequel exige un contrat de mandat rédigé par écrit, de son utilité, il ne saurait être admis qu'un agent immobilier obtienne, sur base délictuelle, paiement de ce qu'il ne peut pas obtenir sur base contractuelle (Cour d'appel du 24 mars 2004, n°27582 du rôle).

En effet l'agent immobilier peut uniquement obtenir une rémunération, que ce soit sous forme d'une commission ou sous forme de dommages-intérêts, lorsque les conditions prévues au règlement précitées ont été respectées.

C'est à tort que la société **SOC.1.)** fait plaider à ce sujet que la rédaction d'un écrit n'est pas exigée ad validitatem, mais que l'article 8 n'institue qu'une règle de preuve. S'il en était ainsi, la disposition de l'article 8 n'aurait aucune raison d'être et aurait tout simplement pu être omise, le droit commun étant suffisant pour régler le système des preuves à administrer. D'autre part, la circonstance que la disposition de l'article 8 est sanctionnée pénalement par l'article 9 du règlement et qu'elle a donc un caractère d'ordre public, s'oppose encore à son interprétation en une simple règle de preuve (Cour d'appel du 21 avril 1999, n°19921).

Ses conclusions tendant à voir constater dans le compromis de vente conclu par les époux **C.)-D.)** avec les acquéreurs de leur maison des indices en faveur de l'existence d'un mandat

rémunéré ne sauraient partant être admises. En effet ledit compromis n'a pas été signé par un représentant de la société **SOC.1.**)

La validité d'une convention relative aux commissions est donc subordonnée à la rédaction d'un mandat écrit et en l'absence d'écrit le mandat de l'agent immobilier est gratuit (Cour 21 avril 1999, n°19921 du rôle, Cour 16 mai 2001, n° 23990 du rôle, Cour 17 octobre 2001, n° 24803 du rôle).

En l'espèce, aucun écrit n'est versé, de sorte que la demande de la société **SOC.1.)** n'est pas fondée.

Eu égard au résultat et la nature du litige, la demande des époux **C.)-D.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est fondée pour le montant de 500.- €.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de mise en état entendu en son rapport oral ;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 22 février 2006 ;

dit la demande de la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, en paiement d'une commission à l'égard de **C.)** et **D.)** irrecevable ;

reçoit les autres demandes en la forme ;

dit la demande de **A.)** et **B.)** à l'égard de **E.)** partiellement fondée ;

annule le compromis de vente du 25 mars 2004 ;

dit la demande en paiement non fondée ;

condamne **E.)** à payer à **A.)** et **B.)** une indemnité de procédure de 500.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit la demande de **E.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée ;

dit la demande en garantie de **E.)** à l'égard de la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, non fondée ;

condamne **E.)** aux frais et dépens de l'instance principale et en garantie (rôles n° 90 390 et 94 625), avec distraction au profit de Maître Anne-Marie Schmit qui la demande affirmant en avoir fait l'avance ;

dit la demande de **A.)** et **B.)** à l'égard de **C.)** et **D.)** fondée ;

constate que le compromis de vente du 23 avril 2004 se trouve résilié par la faute de **C.)** et **D.)** ;

condamne **C.)** et **D.)** à payer à **A.)** et **B.)** le montant de 65.000.- €, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

condamne **C.)** et **D.)** à payer à **A.)** et **B.)** une indemnité de procédure de 1.000.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit la demande de **C.)** et **D.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondée ;

dit la demande en garantie de **C.)** et **D.)** à l'égard de la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, non fondée ;

condamne **C.)** et **D.)** aux frais et dépens de l'instance principale et en garantie (rôles n° 90 389 et 94 657), avec distraction au profit de Maître Anne-Marie Schmit qui la demande affirmant en avoir fait l'avance ;

dit les demandes de la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, à l'égard de **E.)** et à l'égard de **C.)** et **D.)** non fondées ;

condamne la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, à payer à **E.)** une indemnité de procédure de 500.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, à payer à **C.)** et **D.)** une indemnité de procédure de 500.- € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne la société **SOC.1.)** s.à r.l., en abrégé **SOC.1.)**, aux frais et dépens de ces instances (rôles n° 91 313 et 91 314).