

dist



Numéro d'ordre : 3330
Date du prononcé : Arrêt du 10-12-2015
Numéro du rôle : 2014/RG/1126
Numéro du répertoire : 2015 / 8028

Cour d'appel Liège

Arrêt

de la SEPTIÈME chambre civile

Expédition(s) délivrée(s) à :

Huissier : <i>M. Leclercq</i>	Huissier : BOUTENPS	Huissier :
Avocat : <i>Benedette</i>	Avocat : <i>—</i>	Avocat :
Partie : <i>—</i>	Partie : ALLIANZ BENELUX	Partie :
Liège, le <i>18/03/2016</i>	Liège, le 18.3.2016	Liège, le
Coût : <i>45,00€</i>	Coût : 45,00€	Coût :
CIV : <i>CU 1475</i>	CIV : CU 1658	CIV :

A destination du Receveur :

Présenté le
Présenté le
Non enregistrable 11 JAN. 2016

NON ENREGISTRABLE

COVER 01-00000332466-0001-0015-01-01-1



EN CAUSE DE :

DONY Delnatte, domiciliée à 4000 FLEMMING, rue de la Résistance, 10,
partie appelante,

représentée par Maître LAMCHACHTI Laetitia, loco Maître LONDOT Bernadette,
avocat à 4400 FLEMALLE-HAUTE, Rue E. Malvoz 14

CONTRE :

1. **DONY Frédéric**, domicilié à 4017 FLEMMING, rue de la Résistance, 9, inscrit à la
Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro [REDACTED]
partie intimée,

représentée par Maître WAUTELET François, avocat à 4000 LIEGE, place des
Béguinages, 3

2. **AG INSURANCE S.A.**, domicilié(e) à 1000 BRUXELLES, boulevard Emile
Jacquemain, 53, inscrit(e) à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro
0404.494.849,
partie intimée,

représentée par Maître BODSON Frédéric, loco Maître BAYARD Alain, avocat à
4000 LIEGE, rue Fabry, 13

3. **ALLIANZ BELGIUM S.A.**, dont le siège social est établi à 1000 BRUXELLES, rue
de Laeken, 35, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro
0403.258.197,
partie intimée,

représentée par Maître VERMEIREN Julien, avocat à 4000 LIEGE, avenue Blonden,
11



Vu les feuilles d'audiences des 2 septembre 2014, 15 octobre 2015,
12 novembre 2015, 26 novembre 2015, 3 décembre 2015 et de ce jour

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

Vu la requête du 16 juillet 2014 par laquelle P [REDACTED] D [REDACTED] interjette appel du jugement rendu le 7 mars 2014 par le tribunal de première instance de Liège.

Vu l'appel incident formé par F [REDACTED] D [REDACTED] par conclusions reçues au greffe de la cour le 3 novembre 2014.

Vu l'appel incident formé par la SA ALLIANZ BELGIUM (ci-après ALLIANZ) par conclusions reçues au greffe le 27 mars 2015.

Vu les conclusions et dossiers des parties.

Antécédents et objet des appels

L'objet du litige et les circonstances de la cause ont été correctement relatés par le premier juge, à l'exposé duquel la cour se réfère.

Il suffit de rappeler que par convention de courtage immobilier du 27 novembre 2007, Philippe D [REDACTED] a chargé F [REDACTED] D [REDACTED], en sa qualité d'agent immobilier, de rechercher un acquéreur pour un ensemble immobilier d'une contenance de plus ou moins 2 hectares composé d'une maison d'habitation, d'un jardin et de terres agricoles, sis à R [REDACTED], le bien étant présenté par Ph [REDACTED] D [REDACTED] comme lui appartenant seul et étant libre d'occupation et de préemption.

F [REDACTED] D [REDACTED] s'étant rendu compte que certaines des terres aux alentours de la ferme étaient en indivision soit avec le père de Philippe D [REDACTED], M [REDACTED] D [REDACTED], soit avec le frère de Philippe D [REDACTED], M [REDACTED] D [REDACTED], décédé le 26 août 2003, dont la succession était vacante depuis que ses héritiers y avaient renoncé en novembre 2003, il œuvre d'une part afin de compléter la convention de courtage d'un avenant incluant M [REDACTED] D [REDACTED] en tant que vendeur et d'autre part afin d'obtenir la désignation d'un curateur à succession vacante pour la succession de M [REDACTED] D [REDACTED], ce qui se fera par jugement du 13 mai 2008 désignant Maître Jean-Luc PAQUOT en cette qualité.



En date du 14 novembre 2008, P[REDACTED] D[REDACTED] s'intéresse au bien afin d'y installer ses chevaux. Elle en offre un prix de 207.500 €.

Le 19 novembre 2008, un compromis de vente est conclu entre d'une part Ph[REDACTED] D[REDACTED], M[REDACTED] D[REDACTED] et la succession de M[REDACTED] D[REDACTED], sous réserve d'autorisation par le curateur à succession vacante, et d'autre part P[REDACTED] D[REDACTED], pour le prix de 182.500 € dont 10.000 € sont alors versés par P[REDACTED] D[REDACTED] à titre de garantie, par remise d'un chèque à l'ordre de F[REDACTED] D[REDACTED].

P[REDACTED] D[REDACTED] allègue qu'alors qu'elle « pouvait décemment espérer que les actes soient passés dans les quatre mois, soit pour le 20 mars 2009 » (ses dernières conclusions, p. 14), ayant pour sa part obtenu son accord de crédit dès le 24 novembre 2008, elle n'a finalement pu acquérir les parcelles litigieuses que le 1^{er} décembre 2009 pour partie, suite à une vente publique sur saisie d'un créancier de Ph[REDACTED] D[REDACTED] et que le 4 avril 2013 pour le surplus, suite à un nouvel accord négocié avec le curateur à la faillite de Ph[REDACTED] D[REDACTED].

Elle tient F[REDACTED] D[REDACTED] responsable de ce retard, qu'elle estime à l'origine d'un préjudice évalué provisionnellement en appel à 40.000 €, à défaut pour lui d'avoir satisfait à ses obligations professionnelles d'agent immobilier comme il se devait, en recueillant l'ensemble des informations nécessaires à l'opération projetée et donc à sa réussite dans les meilleurs délais, ce qui aurait dû l'amener à mettre à jour l'existence d'un bail à ferme enregistré au profit de la FERME DE [REDACTED] sur trois des parcelles vendues ainsi que l'existence d'un droit d'habitation au profit de M[REDACTED] D[REDACTED] sur deux pièces dans la ferme.

Le premier juge a retenu qu'il y avait eu comportement fautif de F[REDACTED] D[REDACTED] sans toutefois que P[REDACTED] D[REDACTED] ne démontre de lien causal entre cette faute et le préjudice dont elle se prévaut, en sorte que les conditions pour engager la responsabilité aquilienne de l'agent immobilier à son égard n'étaient pas réunies.

Estimant par ailleurs qu'il y avait lieu de considérer que la vente n'avait pas eu lieu, à défaut de réalisation des conditions suspensives, il a condamné F[REDACTED] D[REDACTED] à restituer à P[REDACTED] D[REDACTED] la somme de 10.000 € qu'elle lui avait remise et qu'il a conservée, « les choses devant être remises dans leur pristin état » (jugement, p. 9).

Cette condamnation étant toutefois sans rapport avec la faute professionnelle reprochée à F[REDACTED] D[REDACTED], le premier juge dit n'y avoir lieu à examiner la demande en garantie formée par F[REDACTED] D[REDACTED] contre ses assureurs de responsabilité civile professionnelle successifs, soit chronologiquement ALLIANZ, citée en intervention forcée le 6 juin 2012, et AG INSURANCE intervenue volontairement le 20 mai 2011.



P. [REDACTED] D. [REDACTED] sollicite la réformation partielle du jugement et la condamnation, solidaire, in solidum ou l'un à défaut de l'autre, de F. [REDACTED] D. [REDACTED] et de AG INSURANCE à lui payer 40.000 € à titre provisionnel, outre le remboursement des 10.000 € versés le 19 novembre 2009 à majorer des intérêts du compte tiers sur lequel la somme a dû être versée.

F. [REDACTED] D. [REDACTED], par son appel incident, postule de voir dire qu'il n'a commis aucune faute et qu'en tout état de cause, il ne peut être condamné à restituer l'acompte versé par P. [REDACTED] D. [REDACTED] alors que la seule personne susceptible de le lui réclamer est le curateur à la faillite de Ph. [REDACTED] D. [REDACTED]. A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où sa responsabilité professionnelle serait retenue, il postule que AG INSURANCE et/ou ALLIANZ soient condamnées à le garantir des condamnations prononcées à son encontre de ce chef.

AG INSURANCE conclut à la confirmation du jugement entrepris et à la condamnation de P. [REDACTED] D. [REDACTED] et F. [REDACTED] D. [REDACTED] ou l'un à défaut de l'autre, au paiement d'une indemnité de procédure d'appel de 2.750 €.

ALLIANZ sollicite qu'il soit dit pour droit qu'elle ne peut donner sa garantie à F. [REDACTED] D. [REDACTED], ou subsidiairement que celui-ci n'a commis aucune faute ou encore que celle-ci n'a pas de lien causal avec le dommage allégué par P. [REDACTED] D. [REDACTED]. A titre infiniment subsidiaire, elle considère que sa garantie ne peut être accordée en ce qui concerne la non restitution d'un acompte. Elle liquide ses dépens envers celui-ci à une indemnité de procédure de 2.750 € par instance.

Discussion

Quant à la responsabilité quasi-délictuelle de Frédéric DELNATTE

1. La faute

Pour rappel, au moment des faits litigieux, la profession d'agent immobilier est toujours réglementée par l'arrêté royal du 6 septembre 1993, pris en application de l'article 1^{er} de la loi-cadre du 1^{er} mars 1976 réglementant la protection du titre professionnel et l'exercice des professions intellectuelles prestataires de services. Tant la loi que l'arrêté royal font obligation aux agents immobiliers de respecter la déontologie mise en place par le code de déontologie de l'API et ses deux directives déontologiques, approuvés par arrêté royal du 27 septembre 2006.

Parmi les obligations déontologiques dont sont ainsi tenus les agents immobiliers, se trouve celle d'examiner la faisabilité de l'opération envisagée, qui implique un devoir général de collecte d'informations utiles, la vérification de la capacité du client à conclure l'opération et la vérification de la faisabilité de l'opération au regard du statut de l'immeuble : « Il ne peut être admis, en effet,



que l'agent se lance dans une mission irréalisable dès le départ, avec les conséquences très dommageables qui peuvent en découler » (Collon L., *Le statut juridique de l'agent immobilier*, Larcier, 2004, p. 191).

« Attendu (...) qu'un agent immobilier commet une faute professionnelle, qui est de nature à engager sa responsabilité à l'égard des tiers avec lesquels il traite, lorsqu'il ne prend pas le soin d'inviter ses mandants à leur fournir (au minimum) les titres de propriété ou de l'acte d'acquisition des immeubles qu'ils veulent proposer à la vente ; qu'en effet, sans avoir l'obligation de procéder à des vérifications minutieuses telles celles qui s'imposent au notaire chargé de la passation d'un acte authentique de vente, il ne peut être admis qu'un agent immobilier professionnel ne prenne aucune précaution et se base uniquement sur les affirmations (même confirmées par écrit comme en l'espèce) de ses mandants ;

Que les agents immobiliers ont le devoir de tenir compte du fait que leurs mandants n'ont pas toujours les connaissances et la compréhension des situations juridiques relatives à la propriété immobilière dont les agents immobiliers doivent disposer eux-mêmes, et qu'ils peuvent parfois, de bonne foi ou non, confondre ou se méprendre sur l'étendue de leurs droits (en particulier lorsque les biens dépendent ou ont dépendu d'une succession, comme en l'espèce) ;

Qu'un manquement dans cette obligation de conseil, qui est de nature contractuelle à l'égard de leurs mandants, constitue dans le chef de l'agent immobilier, à l'égard des tiers que sont les candidats acquéreurs, une faute de nature extracontractuelle en tant qu'infraction à une norme de comportement prudent et diligent qui doit caractériser celui de tout agent immobilier normalement prudent et diligent en ce qui concerne les affaires qui lui sont confiées ; que cette faute peut être invoquée par des tiers comme base à une action en responsabilité » (Bruxelles, 28 janvier 1999, *J.T.*, p. 625).

En l'espèce, F [REDACTED] D [REDACTED] n'a pas failli à cette obligation quant à la vérification de la capacité de son client à conclure l'opération. Alors que Ph [REDACTED] D [REDACTED] se présente à lui comme seul propriétaire de l'ensemble immobilier proposé à la vente, l'agent immobilier a pris la précaution d'interroger le notaire désigné par son commettant, ainsi que la convention de courtage du 27 novembre 2007 l'y autorisait (article 7), quant à la réalité des différents rachats dont se prévalait son client pour soutenir qu'il était sorti d'indivision.

La matrice cadastrale reçue dudit notaire en réponse a amené F [REDACTED] D [REDACTED] à compléter la convention de courtage conclue avec P [REDACTED] D [REDACTED] d'un avenant adjoignant M [REDACTED] D [REDACTED] à son fils comme vendeur des terrains en indivision tandis que par ailleurs le nécessaire était fait pour obtenir la désignation d'un curateur à la succession vacante de M [REDACTED] D [REDACTED] en manière telle que lorsque P [REDACTED] D [REDACTED] s'intéresse aux biens mis en vente, la situation est totalement clarifiée dans le chef des vendeurs, l'acquéreur



n'ignorant rien du caractère indivis de certaines parcelles et de la nécessité, pour Maître Paquot, d'obtenir du tribunal l'autorisation de vendre aux conditions du compromis, avec les risques de perte de temps que cela pouvait induire.

[REDACTED] DE [REDACTED] n'a malheureusement pas été aussi attentif à vérifier la faisabilité de l'opération au regard du statut de l'immeuble.

Le premier juge lui a reproché de n'avoir « sollicité aucun renseignement quant aux éventuelles inscriptions grevant les biens à vendre » alors qu'il « s'agissait pourtant notamment de terres agricoles et (que) l'existence d'un bail à ferme sur certaines d'entre elles était plausible et prévisible (...) Ainsi, une simple levée de l'état hypothécaire des biens (même via le notaire) aurait permis de constater qu'un bail à ferme existait sur certaines terres et qu'un droit d'habitation avait été concédé au profit de Monsieur M. [REDACTED] DE [REDACTED] sur une partie – certes, petite - du corps de logis de la ferme » (jugement *a quo*, p. 7).

L'opinion du premier juge doit être approuvée en ce qui concerne le bail à ferme : compte tenu de la situation du bien en pleine Hesbaye, dans la région de Waremme, et de la nature manifestement agricole des terres avoisinants le corps de logis encore qualifié de ferme au compromis de vente, l'agent immobilier aurait nécessairement dû vérifier les dires de ses clients quant au caractère libre de toutes charges et de tous empêchements généralement quelconques des biens proposés à la vente. Aurait-il interrogé le notaire des vendeurs quant à ce, qu'il aurait appris l'existence d'un bail à ferme grevant trois des parcelles vendues, sans même devoir lever ou faire lever un état hypothécaire, puisqu'il a suffi à P. [REDACTED] D. [REDACTED] de faire part de ses doutes quant à ce à son propre notaire en décembre 2008 (sa pièce 21) pour que le notaire des vendeurs interroge ses clients et reçoive en retour un « *coup de téléphone de Monsieur Z. [REDACTED] M. [REDACTED] me disant qu'il occupe effectivement des terres appartenant aux consorts D. [REDACTED] et m'informant que Maître WAUTERS, notaire à Hannut, va me répondre à cet égard* » (courrier de Maître DE LAMINNE DE BEX, notaire des vendeurs, à Maître LE MAIRE, notaire de l'acquéreur, en date du 28 janvier 2009, pièce 14 de P. DONY).

La question du droit d'habitation consenti à M. [REDACTED] DE [REDACTED] sur deux pièces de la ferme appelle une réponse plus nuancée. L'agent immobilier n'avait en effet aucune raison objective d'envisager qu'une pareille charge puisse grever le bien ni dès lors d'interroger le notaire des vendeurs quant à ce. Force est d'observer que les parties impliquées par ce droit d'habitation – soit M. [REDACTED] et Ph. [REDACTED] D. [REDACTED] – étaient les parties venderesses, qu'elles n'avaient jamais fait état de quoi que ce soit à ce sujet et qu'à l'examen des pièces des dossiers, il semble que l'information n'ait été prise en compte par les notaires qu'en mai ou juin 2009 alors même qu'ils avaient levé l'état hypothécaire du bien dès le 22 janvier 2009 (pièce 10 de P. DONY).



P. [REDACTED] D. [REDACTED] affirme que F. [REDACTED] D. [REDACTED] n'a pas pu ne pas voir que M. [REDACTED] D. [REDACTED] occupait le bien puisque celui-ci y est resté domicilié jusqu'au 2 juillet 2008. La circonstance que M. [REDACTED] D. [REDACTED] ait été domicilié dans l'immeuble de son fils n'avait en soi rien d'interpellant et pouvait d'autant moins donner à penser qu'il y jouissait d'un droit réel d'habitation à vie qu'au moment de signer le compromis de vente, il n'y habitait plus, de l'aveu même de P. [REDACTED] D. [REDACTED].

Il résulte des pièces qu'en l'espèce, seul un examen attentif de l'état hypothécaire du bien a permis de relever que suivant un acte du 25 avril 1986 du notaire FENAUX, M. [REDACTED] D. [REDACTED] tout en renonçant à l'usufruit qu'il possédait sur la ferme du chef de la succession de son épouse, s'était réservé un « *droit d'habitation pendant sa vie durant d'une partie du bien prédécrit* » (certificat hypothécaire, p. 5/6, Transcriptions, point 3, pièce 10 de P. D. [REDACTED]), l'information n'étant en tous les cas pas encore parvenue ni à F. [REDACTED] D. [REDACTED] ni à P. [REDACTED] D. [REDACTED] le 2 avril 2009 lorsqu'ils mettent au point un premier avenant au compromis de vente pour tenir compte du bail à ferme (pièce 5 de P. D. [REDACTED]).

En pareilles circonstances, il ne peut être retenu qu'il y a eu faute de F. [REDACTED] D. [REDACTED] à cet égard : « La responsabilité de l'agent (immobilier) s'arrête là où commence celle d'un autre intervenant professionnel. Or, dans le cas qui nous occupe, c'est fondamentalement au(x) notaire(s) désigné(s) par les parties qu'il incombe de procéder à la recherche hypothécaire. Cette tâche est l'une des principales du notaire dans le cadre de la préparation de l'acte authentique (...) Le notaire prenant le relais de l'agent immobilier pour la préparation de l'acte authentique, c'est par définition à lui qu'incombe la tâche de lever le certificat hypothécaire le plus récent. Cela n'a pas de sens d'exiger également de l'agent immobilier, plusieurs mois auparavant, de procéder à cette formalité. Elle ne ferait que double emploi avec celle imposée en tout état de cause aux notaires » (L. Collon, op. cit., p. 214 et 216). « Imposer à l'agent immobilier (...) d'aller jusqu'à consulter les registres de la conservation des hypothèques est peut-être faire preuve d'une sévérité excessive : l'agent immobilier n'a pas à se substituer au notaire » (Deliège A., note sous Comm. Liège, 14 novembre 1980, *Rev. not. b.*, 1981, p.265).

2. Le lien de causalité avec le dommage vanté

A la question qu'il convient de se poser de savoir si sans la faute retenue dans le chef de F. [REDACTED] D. [REDACTED], le préjudice dont P. [REDACTED] D. [REDACTED] se prévaut se serait ou non produit tel qu'il s'est produit, la réponse est qu'indéniablement, sans cette faute, le dommage se serait produit exactement comme il s'est produit.

L'analyse que fait le premier juge des faits de la cause ne peut à cet égard qu'être confirmée au regard de leur chronologie.



Pour rappel, le compromis de vente ayant été signé le 19 novembre 2008, P. [REDACTED] D. [REDACTED] soutient que sans la faute de F. [REDACTED] D. [REDACTED], elle aurait pu décemment espérer que l'acte authentique soit passé dans les quatre mois, pour le 20 mars 2009.

En tout état de cause, cela n'aurait pu être le cas puisque, indépendamment même de la problématique du bail à ferme :

- Le curateur à la succession vacante de M. [REDACTED] D. [REDACTED], après avoir essuyé un premier refus du tribunal (pièce 11 de F. [REDACTED] D. [REDACTED], p.1, dernier alinéa), n'a finalement obtenu l'autorisation de vendre que le 20 juillet 2009, P. [REDACTED] D. [REDACTED] ayant accepté dès le départ le risque d'un tel retard en concluant un compromis de vente soumis à la condition de cette autorisation.
- Avant même l'écoulement de ces quatre mois, plusieurs créanciers de Ph. [REDACTED] D. [REDACTED] ont fait procéder à des saisies à son encontre, dont des saisies immobilières : EB-LEASE SA fait transcrire un commandement préalable à saisie immobilière pour 17.714,73 € dès le 22 décembre 2008, Brigitte B. [REDACTED] fait signifier une saisie immobilière conservatoire pour 104.020,93 € le 30 décembre 2008.
- EB-LEASE s'étant de suite farouchement opposée à donner mainlevée de sa saisie pour permettre une vente de gré à gré – en témoignent sa saisie-exécution le 20 février 2009 ; la désignation, à sa requête, le 22 avril 2009 du notaire PLATEUS pour procéder à la vente publique des parcelles 408D3, 462 K, 462 L et 1W2 visées par le compromis de vente (pièce 37 de P. [REDACTED] D. [REDACTED]), son courrier du 27 août 2009 (pièce 29 de P. [REDACTED] D. [REDACTED]) - P. [REDACTED] D. [REDACTED] va se porter acquéreur à la vente publique dès la première séance d'adjudication du 16 octobre 2009, emportant finalement les enchères le 1^{er} décembre 2009, en l'absence de surenchère, au prix de 130.000 € proposé par elle lors de la seconde séance de vente du 13 novembre 2009.
- Entre-temps, soit le 9 novembre 2009, Ph. [REDACTED] D. [REDACTED] avait été déclaré en faillite et Maître JEHASSE désigné en qualité de curateur – ensuite remplacé par Maître TASSET - en manière telle que la vente de gré à gré des parcelles qui restaient à acquérir (les parcelles 203 F, 204 G, 204 H, 203 D, 199 B, 204 E et 204 F) était nécessairement soumise à l'autorisation du tribunal de commerce.
- Celle-ci n'ayant pas été accordée dans un premier temps (pièce 51 de P. [REDACTED] D. [REDACTED]), P. [REDACTED] D. [REDACTED] expose être entrée dans de nouvelles négociations avec le curateur à la faillite de Ph. [REDACTED] D. [REDACTED] pour finalement obtenir du tribunal l'autorisation de vendre les terres au prix de 31.018 € par



jugement du 9 août 2012, les actes étant passés le 4 avril 2013. Elle ne dépose toutefois aucune pièce en attestant.

Il se voit donc que même dûment informée dès l'origine de l'existence du bail à ferme, P. [REDACTED] D. [REDACTED] n'aurait pu de toute façon échapper ni à la vente publique des parcelles saisies par EB-LEASE ni aux nouvelles négociations avec le curateur à la faillite de Ph. [REDACTED] D. [REDACTED] ni par conséquent éviter le dommage qu'elle prétend en avoir subi.

P. [REDACTED] D. [REDACTED] n'est pas en mesure, face aux faits, d'établir que « si F. [REDACTED] D. [REDACTED] avait correctement rempli son rôle d'agent immobilier, les actes de vente auraient été passés beaucoup plus tôt et plus que vraisemblablement avant la mise en vente de la ferme par EB-LEASE et la faillite de Ph. [REDACTED] D. [REDACTED] » (ses conclusions, p. 15) : il aurait fallu pour ce faire que l'acte authentique soit passé avant le 22 décembre 2008 ; or, à ce moment-là, le curateur à la succession vacante de M. [REDACTED] D. [REDACTED] ne disposait pas de l'autorisation du tribunal de première instance nécessaire pour ce faire. Quand il l'obtient, la saisie d'EB-LEASE a déjà eu lieu et avec elle, le processus de mise en vente publique de la ferme. Cette constatation suffit à elle seule à démontrer que la faute retenue à charge de F. [REDACTED] D. [REDACTED] n'est pas la cause du préjudice vanté.

Au contraire, il apparaît que quand le problème du bail à ferme est révélé en janvier 2009, P. [REDACTED] D. [REDACTED] aurait été fondée à s'en prévaloir pour refuser de poursuivre la vente, quitte à en postuler l'annulation pour erreur ou dol puisque le compromis faisait état d'un bien libre de charges, ce qui n'était manifestement pas le cas. Loin de ce faire, elle a préféré poursuivre la vente coûte que coûte, s'accordant dans un premier temps avec les vendeurs, sous l'égide de l'agent immobilier, par avenant signé le 2 avril 2009, pour limiter la vente aux parcelles libres de toute occupation du fermier, ce qui lui permettait par la même occasion d'obvier l'écueil né du fait que le curateur à la succession vacante de M. [REDACTED] D. [REDACTED] n'avait pas obtenu du tribunal l'autorisation de vendre, puisque les parcelles données en bail étaient précisément celles qui dépendaient pour partie de la succession de M. [REDACTED] D. [REDACTED] (parcelles de terre cadastrées section A, numéros 204/H, 204/G et 203/F ; pièce 9 de F. D. [REDACTED], 1^{er} alinéa), avant de reprendre les négociations et d'aboutir le 16 juin 2009, sous l'égide cette fois des notaires, hors toute intervention de F. [REDACTED] D. [REDACTED], à la conclusion d'un nouvel avenant, annulant celui du 2 avril 2009 et portant de nouveau sur la vente de toutes les terres, le fermier renonçant à son droit de préemption et d'occupation moyennant le versement d'une indemnité de 15.000 € par les consorts D. [REDACTED] et se voyant offrir par P. [REDACTED] D. [REDACTED] la parcelle 199 B qu'il convoitait pour le prix de 3.000 €, sous réserve toujours de l'acceptation par le tribunal en ce qui concerne les parcelles dépendant pour partie de la succession vacante. Il s'observe que ce sont précisément les conditions de ce dernier avenant qui entraîneront le refus d'autorisation de la vente par le tribunal de commerce après la faillite de Ph. [REDACTED] D. [REDACTED] (pièce 51 de P. D. [REDACTED]).



Avec le premier juge, il ne peut qu'être relevé que l'obstination de P. D. n'est peut-être pas sans lien avec l'avance de 25.000 € qu'elle reconnaît avoir consenti à Ph. D. pressé d'obtenir des liquidités, avance qui pour n'être pas mentionnée au compromis de vente, y trouve néanmoins écho dès lors que le prix qui y est retenu est inférieur de 25.000 € au prix qu'elle avait proposé cinq jours plus tôt. La reconnaissance de dette fort opportunément produite (pièce 34 de P. D.) apparaît dans ces circonstances assez suspecte, sans que cet élément ne soit en réalité nullement déterminant.

A défaut de lien causal entre la faute retenue et le dommage allégué, la responsabilité de F. D. n'est pas engagée et l'action de P. D. sur cette base échoue.

L'hypothèse que vise l'appel incident dirigé par celui-ci à titre subsidiaire contre ses assureurs successifs de responsabilité civile professionnelle ne se rencontre donc pas.

Quant au remboursement de la somme de 10.000 € versée par P. D. à titre de garantie lors de la signature du compromis de vente du 19 novembre 2008

Aucune des parties à la cause ne critique le jugement entrepris en ce qu'il décide que « compte tenu des conditions suspensives inscrites dans le compromis de vente de novembre 2008, il y a lieu de considérer que la vente n'a pas eu lieu, puisque les conditions suspensives ne se sont pas réalisées (absence d'accord d'un créancier au moins) » et qu'en conséquence, les choses doivent être remises dans leur pristin état (jugement, p. 9).

F. D. conteste que pour autant il puisse être condamné à restituer à P. D. les 10.000 € de garantie qu'elle lui a versés à la conclusion du compromis de vente, estimant d'une part que sur la base de la convention de courtage immobilier qui l'unit « à son client », il a droit à sa commission puisque c'est P. D., qu'il avait présentée à son client, qui a acquis le bien, et d'autre part, qu'en tout état de cause, la seule personne susceptible de lui réclamer la restitution de l'acompte – ou du solde de celui-ci après déduction de sa commission – est le curateur à la faillite de Ph. D.

La question de son droit à la commission est totalement étrangère au présent litige, la convention de courtage immobilier n'étant pas opposable à P. D. qui n'y est pas partie et les vendeurs, commettants de l'agent immobilier, n'étant pas à la cause.

La seule question pertinente ici est de déterminer à quel titre la somme de 10.000 € a été remise par l'acquéreur à l'agent immobilier au moment de la



signature du compromis de vente : s'agit-il d'un acompte sur le prix en réalité payé aux vendeurs mais remis, de par la volonté de ceux-ci, à l'agent immobilier dans le cadre de leurs propres relations contractuelles afin que celui-ci puisse prélever à la source sa commission, ou s'agit-il d'une somme versée par l'acquéreur en garantie de la bonne exécution de ses obligations dont l'agent immobilier est le dépositaire jusqu'à la passation de l'acte authentique ?

« Lorsque les parties conviennent que l'acompte doit être versé sur le compte tiers (ou compte rubriqué) de l'agent immobilier ou du notaire et qu'il est explicitement précisé que cet acompte doit y rester jusqu'à la passation de l'acte authentique, l'obligation de restituer l'acompte repose alors sur l'agent immobilier ou sur le notaire en cas d'annulation de la vente avant la passation de l'acte.

Dans ce cas, comme l'indique également la cour d'appel de Liège dans un arrêt du 19 décembre 2013, l'agent immobilier (ou le notaire) est dépositaire et tiers-gagiste des sommes qui lui sont remises, et qui servent de garantie pour le vendeur dans le cas où l'acquéreur ne respecterait pas ses engagements (Liège, 19 décembre 2013, J.L.M.B., 2015, p. 323) » (Kohl B., Larcier, 2015, « Le contrat de vente immobilière. Développements récents », in *La vente immobilière*, CUP, volume 161, p. 131, C).

En l'occurrence, tel est très exactement le cas ici.

Le compromis de vente stipule que :

- « La présente vente est consentie et acceptée pour le prix principal de 182.500 € payable comme suit :
 - o A la signature des présentes, une somme de 10.000 € est versée, à titre de garantie, par l'acquéreur, par remise d'un chèque (...) à l'ordre de F. [REDACTED] D. [REDACTED] Espace [REDACTED]. Cette somme constituera un acompte sur le prix et sert pour partie à payer les honoraires pour le travail de l'agence.
 - o Le solde soit 172.500 € sera versé le jour de l'acte authentique » (article 13)
- « En cas de défaillance de l'acquéreur, la garantie éventuellement constituée restera acquise de plein droit au vendeur (...) » (article 12).

L'article 5.3 de la convention de courtage immobilier précise pour sa part que si la rémunération de l'agent immobilier « est définitivement due à la signature d'un compromis de vente sous seing privé », elle n'est « payable (qu') à la passation de l'acte notarié ».



Il en résulte que F. D. ne pouvait pas prélever ses honoraires sur la somme remise par P. D. avant la passation de l'acte authentique mais qu'il devait au contraire conserver celle-ci par devers lui, dans l'attente de voir soit que la vente aboutissait bien à la passation des actes, en quel cas la somme devait servir d'acompte sur le prix, soit qu'il y avait défaillance de l'acquéreur, en quel cas la somme devait servir de garantie aux vendeurs, quitte à l'agent à ne verser alors à ses clients, dans l'un et l'autre cas, que le solde des 10.000 € après déduction de ses honoraires.

Selon un courrier du notaire des vendeurs du 3 mars 2011 (pièce 20 de F. D.), la somme devait se trouver sur le compte-tiers de l'agence, au nom de l'acquéreur, où elle avait produit intérêts depuis le jour de son dépôt. F. D. n'a jamais contesté ce fait.

En d'autres termes, la somme litigieuse, contrairement à ce que soutient F. D., n'était pas encore entrée dans le patrimoine des vendeurs. La vente n'existant plus, il incombe à F. D. de restituer cette somme à P. D.

Ce dernier objecte encore que les 10.000 € auraient été portés en déduction de la somme globale payée par P. D. en sorte qu'elle ne pourrait solliciter remboursement de ce qui a servi à payer l'immeuble au curateur à la faillite de Ph. D. La pièce sur laquelle F. D. appuie son propos, soit un décompte établi par Maître LE MAIRE le 2 décembre 2009 (pièce 32 de P. D.) n'a pas du tout la portée qu'il lui prête. Il s'agit tout au plus manifestement d'un récapitulatif dressé par le notaire de P. D. à l'attention de sa cliente en vue de faire le point à cette date sur ce qu'elle a déjà acquis et payé en vente publique et sur ce qui lui reste à acquérir et à payer, compte tenu de la somme déjà versée à l'agent immobilier. Il n'en résulte nullement que ces 10.000 € auraient été affectés au paiement du prix d'adjudication, ce qui est d'ailleurs formellement contredit par le décompte établi par le notaire PLATEUS quant à ce le 21 décembre 2009 (annexe à la pièce 31 de P. D.), ni qu'ils auraient été par la suite portés en déduction du prix payé à la curatelle pour l'acquisition du surplus des parcelles puisqu'à l'époque, le notaire LE MAIRE ignorait évidemment tout des conditions d'une vente qui ne se réaliserait que près de quatre ans plus tard.

F. D. étant condamné à restituer ces 10.000 € en sa qualité de dépositaire et tiers-gagiste, indépendamment de toute faute de nature à engager sa responsabilité, cette condamnation ne rentre pas dans le champ contractuel de la garantie offerte par les assureurs de sa responsabilité civile professionnelle. Les demandes de ce chef que dirigent tant P. D. contre AG INSURANCE que F. D. contre AG INSURANCE et/ou ALLIANZ sont par conséquent sans fondement.



Dépens

F[REDACTED] D[REDACTED] succombant dans sa demande en garantie vis-à-vis d'ALLIANZ doit être condamné aux dépens des deux instances liquidés à deux indemnités de procédure de 2.750 € chacune.

PAR CES MOTIFS,

La Cour,

Statuant contradictoirement,

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Reçoit les appels.

Confirme le jugement entrepris, sous la seule émendation que l'indemnité de procédure pour la SA ALLIANZ BELGIUM est portée à 2.750 €.

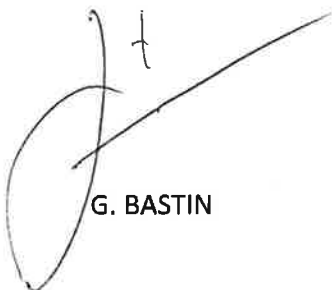
Compense les dépens d'appel entre P[REDACTED] D[REDACTED] et F[REDACTED] D[REDACTED], chaque partie succombant sur son appel.

Condamne P[REDACTED] D[REDACTED] et F[REDACTED] D[REDACTED] aux dépens d'appel de la SA AG INSURANCE liquidés à 2.750 €.

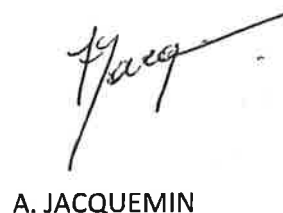
Condamne F[REDACTED] D[REDACTED] aux dépens d'appel de la SA ALLIANZ BELGIUM liquidés à 2.750 €.



Ainsi jugé et délibéré par la QUATORZIEME chambre A de la cour d'appel de Liège, où siégeaient le président Ariane JACQUEMIN et les conseillers Alain MANKA et Thierry LAMBERT, et prononcé en audience publique de la SEPTIEME CHAMBRE du **10 DECEMBRE 2015** par le président Ariane JACQUEMIN, avec l'assistance du greffier Guy BASTIN.



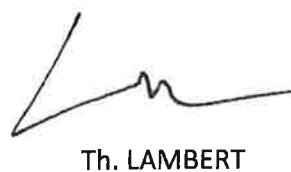
G. BASTIN



A. JACQUEMIN



A. MANKA



Th. LAMBERT

