

Arrêt civil.

Audience publique du quinze janvier deux mille quatorze.

Numéro 37584 du registre.

Composition:

Françoise MANGEOT, président de chambre;  
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;  
Valérie HOFFMANN, conseiller, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.

E n t r e :

- 1) **D)**, directeur de sociétés, demeurant à (...),
- 2) **B)**, directeur de sociétés, demeurant à (...),
- 3) **C)**, directeur de sociétés, demeurant à (...) en Belgique, (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick Kurdyban de Luxembourg en date du 23 mai 2011,

comparant par Maître Serge Marx, avocat à Luxembourg,

e t :

**A) dite A')**, retraitée, de-meurant à (...) en Belgique, (...),

intimée aux fins du susdit exploit Patrick Kurdyban,

comparant par Maître Benoît Duvieusart, avocat à Luxembourg.

#### **LA COUR D'APPEL:**

Par un acte sous seing privé signé le 16 mai 2008, **A)** a vendu à **B)**, **C)** et **D)** un terrain industriel, enregistré au cadastre sous le numéro **n°1)**, au prix de 1 496 250 euros. La vente était conclue sous la condition suspensive de l'obtention pour le 31 décembre 2008 au plus tard d'un prêt par les acheteurs leur permettant de financer cette acquisition. Il a été stipulé que passé ce délai sans que les acheteurs aient réussi à se voir octroyer de prêt, les parties seront libres de tout engagement. Il a été également convenu que la signature de l'acte notarié de vente doit

intervenir le 31 décembre 2008 au plus tard et qu'à défaut pour une partie de passer l'acte de vente dans ce délai, « *l'autre partie pourra considérer la présente convention comme nulle et non avenue, et pourra exercer à son libre choix, l'une des facultés ci-après énoncées :*

- *soit la partie défaillante sera tenue au paiement vis-à-vis de l'autre à une somme de quinze pour cent du prix » de vente « fixé, à titre de dommages et intérêts forfaitaire et irréductibles,*
- *soit poursuivre en justice l'exécution directe et forcée du présent engagement... ».*

Par exploit d'huissier des 18 et 19 mars 2010, **A)**, reprochant aux trois acheteurs que ni la réalisation de la condition suspensive ni la passation de l'acte notarié de vente ne sont intervenues jusqu'au 31 décembre 2008, a assigné ces derniers en réparation du préjudice qu'elle affirme avoir subi du fait des inexécutions contractuelles commises par ces derniers. Elle réclamait leur condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chacun pour sa part au paiement du montant de 213 937,50 euros correspondant à 15% du prix de vente du terrain, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Subsidiairement, elle réclamait la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon de chacun pour sa part des trois défendeurs au paiement du montant de 3 000 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, à titre de dommages et intérêts en relation avec leur faute consistant à ne pas avoir répondu aux demandes qu'elle leur a adressées en vue d'être informée des démarches qu'ils ont effectuées pour l'obtention du prêt. Plus subsidiairement, elle demandait la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, des trois assignés au paiement d'une indemnité de procédure de 1 500 euros.

Les défendeurs soutenaient avoir effectué en temps utile des démarches auprès de plusieurs établissements bancaires afin d'obtenir le financement de l'acquisition du terrain, mais aucune banque ne leur aurait accordé de prêt. La condition suspensive serait défaillie en raison d'obstacles extérieurs, sans qu'une quelconque faute puisse leur être reprochée, et le compromis de vente serait caduc. Plus précisément, ils auraient introduit fin mai 2008 une demande d'obtention d'un prêt bancaire auprès de la société anonyme **BQUE1)**. Celle-ci les aurait informés le 20 octobre 2008 qu'elle n'était pas disposée à leur accorder le prêt sollicité. Par précaution les défendeurs auraient parallèlement introduit dès fin juillet 2008 aux mêmes fins une demande auprès de la **BQUE2)**, qui leur aurait communiqué le 26 septembre 2008 sa décision de ne pas y donner suite. Après ce refus, les défendeurs auraient entrepris des démarches auprès de la société **BQUE3)** S.A. pour obtenir un prêt, mais celle-ci les aurait informés fin octobre 2008 de sa décision de refus.

Par un jugement du 2 février 2011, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière civile a dit la demande de **A)** partiellement fondée et a condamné **B)**, **C)** et **D)** conjointement à lui payer le montant de 146 625 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Il a débouté ces derniers de leurs demandes en paiement d'une indemnité de procédure et les a condamnés aux frais et dépens de l'instance.

Le tribunal a retenu que :

- l'article 1178 du code civil impose au débiteur d'une condition suspensive une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser,
- lorsque la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, l'obligation de coopération loyale de l'emprunteur commande l'introduction de plusieurs demandes de prêt (même lorsque le compromis de vente est muet sur ce point), et la preuve qu'une seule demande d'octroi de prêt a été faite et rejetée par la banque ne suffit pas,
- l'emprunteur doit démontrer qu'il a déposé une demande d'obtention d'un prêt bancaire dans le délai stipulé à l'acte et il doit produire les éléments d'information communiqués aux banques à l'appui de sa demande,
- aucune pièce établissant une demande de prêt auprès de la **BQUE2**) ainsi qu'une décision écrite de refus de prêt de cette dernière ne sont versées,
- le contenu des courriers de refus des établissements **BQUE1**) (courrier du 5 février 2009) et **BQUE3**) (17 mai 2010) n'est pas de nature à démontrer le caractère sérieux des démarches effectuées par les défendeurs pour obtenir un prêt,
- les défendeurs ne produisent pas les éléments d'information qu'ils ont communiqués à la **BQUE1**) à l'appui de leur demande et les indications imprécises et non pertinentes qu'ils fournissent ne mettent pas le tribunal en mesure de déterminer les raisons qui ont amené les banques à prendre leur décision de refus,
- ceci est d'autant plus incompréhensible que les trois défendeurs sont administrateurs ou associés dans des sociétés commerciales ayant, entre autres, pour objet l'achat, la vente et la promotion d'immeubles,
- les acheteurs disposaient d'un long délai - du 16 mai 2008 au 31 décembre 2008 - pour entreprendre des démarches sérieuses en vue de l'obtention du financement du terrain,
- ceux-ci ont failli à leur obligation contractuelle de faire les démarches nécessaires en vue de l'obtention d'un prêt,
- par conséquent et en application de l'article 1178 du code civil (selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement), la condition suspensive est en l'espèce réputée accomplie,
- la demanderesse n'a pas accepté la défaillance de la condition suspensive et la caducité du compromis de vente,
- comme celle-ci a été informée en décembre 2008 que les acheteurs se sont vu refuser l'octroi d'un prêt, il ne peut lui être reproché de ne pas avoir entrepris de démarche en vue de la passation d'un acte de vente notarié endéans le délai prévu,
- quant à la demande de dommages et intérêts et face à la rédaction malheureuse de certaines clauses du compromis de vente, ce dernier est à interpréter dans le sens que dans l'hypothèse de la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt avant le 31 décembre 2008 (ce qui fait sortir à la vente contractée tous ses effets), mais où en même temps, l'acte notarié de vente ne

peut être signé endéans ce délai par la faute de l'une des parties, l'autre partie a le choix soit 1) de faire fruit de la condition résolutoire stipulée dans le compromis et consistant à considérer le compromis comme nul et non avenu et de réclamer à la partie en faute l'allocation de dommages et intérêts fixés forfaitairement à 15% du prix de vente du terrain, soit 2) de renoncer au jeu de la condition résolutoire et de poursuivre l'exécution forcée de l'engagement de la partie défaillante,

- en l'espèce, **A)** a opté en faveur du jeu de la condition résolutoire (et de l'application de la clause pénale), ce qui a eu pour effet d'anéantir la convention par le seul écoulement du délai prévu pour la signature de l'acte notarié de vente,
- le fait que l'acte notarié n'a pu être passé dans le délai convenu est imputable aux défendeurs qui n'ont pas loyalement coopéré à la réalisation de la condition suspensive,
- une clause pénale a pour objet d'évaluer par avance et forfaitairement les dommages et intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution du contrat et une telle clause dispense **A)** d'établir le dommage qu'elle a subi,
- la clause fixant les dommages et intérêts à 15% du prix de vente d'un terrain est excessive puisqu'elle ne correspond pas aux clauses pénales normalement stipulées dans les compromis de vente, qui fixent, conformément aux usages, le montant des dommages et intérêts à 10% du prix de vente convenu,
- le montant de la clause pénale est à réduire à 10% du prix de vente convenu et les défendeurs sont à condamner conjointement au paiement du montant de 146 626 euros.

Par exploit d'huissier du 23 mai 2011, les consorts **D)**, **B)** et **C)** ont régulièrement relevé appel du jugement, signifié le 15 avril 2011.

#### La position des appelants

Ils concluent à la réformation du jugement.

Ils soutiennent que le compromis de vente initial aurait tout d'abord compris une seconde condition suspensive consistant dans le fait que les appelants puissent se rendre propriétaires, en plus du terrain litigieux, des autres parcelles appartenant à la même zone, qui aurait été couverte par un plan directeur faisant partie du plan d'aménagement particulier « zone d'activité économique à caractère régional **LIEU3)** » élaboré par la ville de **LIEU2)**. Cette condition suspensive aurait été biffée du compromis à la demande de la venderesse.

Les appelants auraient entamé en parallèle des démarches, d'une part, auprès de différentes banques (à savoir la **BQUE2)**, la **BQUE1)** et **BQUE3)** LUXEMBOURG) pour financer l'acquisition de la parcelle litigieuse et, d'autre part, auprès des propriétaires des autres parcelles. Ces dernières n'auraient pas abouti en 2008. A défaut d'acquisition de ces autres terrains, aucun projet viable n'aurait été réalisable, la parcelle litigieuse étant inutilisable individuellement.

Ainsi, les trois banques approchées auraient refusé le prêt, non pas pour manque de précision quant à la situation financière des demandeurs de crédit mais parce qu'elles auraient considéré cette unique acquisition de parcelle comme purement spéculative et comme ne garantissant pas l'urbanisation du projet prévu. En raison du contexte économique de l'époque et de la crise financière, l'accès au crédit aurait été impossible pour un objet à des fins purement spéculatives.

Il aurait été expliqué à l'intimée lors d'une réunion du 2 décembre 2008 que dans les conditions susmentionnées, le financement de l'acquisition de sa seule parcelle serait illusoire étant donné que les banques considéraient cette opération comme étant purement spéculative et il lui aurait été proposé de signer un nouveau compromis de vente avec une durée de validité prolongée au 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour permettre de nouvelles négociations avec les autres propriétaires et l'acquisition des autres terrains du site couverts par le plan directeur (ce qui témoignerait du sérieux de la volonté des appelants de mener leur projet à bien). L'intimée aurait donné son accord de principe, tout en souhaitant consulter sa fille avant tout engagement formel.

Subsidiairement, les appelants formulent une offre de preuve par témoignages afin d'établir les démarches qu'ils ont effectuées auprès des banques pour l'obtention du prêt ainsi qu'auprès des autres propriétaires de la zone, afin de démontrer la raison pour laquelle les banques approchées leur ont refusé l'octroi d'un prêt et pour établir le contenu de la réunion du 2 décembre 2008 avec l'intimée.

Les appelants sollicitent par ailleurs l'institution d'une expertise pour rapporter la preuve que l'acquisition isolée de la parcelle litigieuse est considérée par les services de crédit des banques comme une opération spéculative dont le financement était exclu pendant la crise de mai à décembre 2008.

En droit, l'intimée serait à débouter de l'intégralité de sa demande. En effet, ils ne porteraient aucune responsabilité dans la défaillance de la condition suspensive et les conditions de l'article 1178 du code civil ne seraient pas remplies.

Tout d'abord, la preuve d'un manque de diligence délibéré ou d'une quelconque faute ayant empêché l'accomplissement de la condition suspensive ne serait pas rapportée dans le chef des appelants. En décidant qu'il incombe aux acheteurs de rapporter la preuve du sérieux de leurs démarches, les premiers juges auraient violé l'article 1315 du code civil en vertu duquel le créancier doit prouver la faute du débiteur.

Ensuite, les démarches effectuées par les appelants pour l'obtention du financement de l'acquisition du terrain auraient été sérieuses.

Les appelants soutiennent par ailleurs que ce serait l'intimée qui, en demandant la suppression de la condition suspensive relative à l'acquisition des autres parcelles, aurait pris le risque qu'une banque considère le dossier comme incomplet et incohérent.

Par ailleurs, la condition suspensive aurait de toute façon défailli en raison du contexte économique précaire en 2008.

Subsidiairement et quant à la clause pénale, les appelants reprochent aux premiers juges de l'avoir réduite de manière insuffisante, notamment eu égard à leur bonne foi et à l'absence de préjudice de la venderesse. La clause pénale serait à réduire à l'euro symbolique, sinon à tout autre montant à évaluer ex aequo et bono, mais en tout état de cause à un montant inférieur au montant retenu par les premiers juges.

Enfin, les appelants concluent à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3 000 euros pour la première instance et de 5 000 euros pour l'instance d'appel.

#### La position de l'intimée

L'intimée conclut à la confirmation partielle du jugement.

Selon elle, il aurait été de convention expresse de ne pas soumettre la vente à la condition suspensive que les appelants puissent acquérir d'autres terrains visés par leur projet de promotion immobilière. L'intimée aurait été assurée des possibilités d'obtention d'un prêt et aurait de ce fait accepté un délai de six mois avant la passation de l'acte notarié.

L'intimée affirme n'avoir été informée qu'en date du 2 décembre 2008 par les sieurs **D)** et **B)**, sans explication précise quant aux motifs, de ce que les appelants n'obtiendraient pas le crédit bancaire envisagé. Elle reconnaît qu'une nouvelle convention d'achat lui aurait été soumise lors de cet entretien, mais conteste avoir alors marqué un quelconque accord de principe à cette nouvelle offre.

Après l'échéance du 31 décembre 2008, elle aurait demandé aux appelants par courrier du 12 janvier 2009 de lui communiquer toute pièce établissant les démarches qu'ils avaient entreprises en vue de l'obtention du prêt visé par la condition suspensive, et aurait obtenu comme unique pièce justificative un courrier de la **BQUE1)** du 5 février 2009 rédigé en termes trop généraux pour lui permettre d'évaluer la bonne foi des appelants. Des relances du 16 février 2009 et du 24 mars 2009 seraient restées sans suite satisfaisante.

Sur base de l'article 1315 alinéa 2 du code civil, en vertu duquel celui qui se prétend libéré d'une obligation doit établir le fait qui en justifie l'extinction, le jugement a quo serait à confirmer en ce qu'il a considéré qu'il appartient au débiteur d'établir qu'il a accompli des diligences normales pour la réalisation de la condition suspensive.

Ce serait à bon droit que les premiers juges ont considéré les pièces versées en cause ainsi que les offres de preuve des appelants comme insuffisamment précises pour démontrer le caractère sérieux des démarches d'obtention de prêt effectuées par ces derniers. En effet, le courrier de la **BQUE1)** du 5 février 2009 ne mentionnerait ni la date d'introduction de la demande, ni le montant du prêt sollicité, ni les pièces fournies par les appelants à l'appui de leur demande, ni les raisons pour

lesquelles ce prêt n'a pas été accordé. La lettre de la banque **BQUE3**) du 17 mai 2010 serait muette quant aux raisons du refus du crédit. Le courrier de la **BQUE2**) du 17 mai 2010 concernerait le financement d'un lotissement entier et non de la parcelle litigieuse. En réalité, les appelants auraient approché les banques pour leur présenter un projet de lotissement, mais sans avoir la réelle intention de s'engager financièrement pour l'acquisition du terrain de l'intimée. Les appelants n'auraient présenté aux banques concernées que le compromis de vente et un plan du site mais aucune donnée financière les concernant, si bien qu'ils ne sauraient être considérés comme ayant recherché sérieusement et de bonne foi le crédit faisant l'objet de la condition suspensive.

L'intimée conclut au rejet des offres de preuve des appelants pour défaut de pertinence.

Au cas où il serait considéré que les appelants puissent être libérés de leur responsabilité du fait de l'impossibilité objective d'obtenir le financement d'une parcelle unique faisant partie d'un PAP, il y aurait lieu de retenir que les appelants, professionnels de l'immobilier, ont commis une faute contractuelle, subsidiairement délictuelle, en se faisant accorder par un particulier profane en matière immobilière une exclusivité d'achat de plus de six mois, sans la moindre compensation financière, sous couvert d'un compromis de vente soumis à une condition suspensive qu'ils savaient ou devaient savoir irréalisable. Dans une telle hypothèse, l'intimée fait état d'un préjudice consistant en un manque à gagner de 10% du prix d'acquisition du terrain.

Reprochant aux premiers juges d'avoir réduit la clause pénale, l'intimée interjette régulièrement appel incident et demande à ce qu'il soit fait droit à la demande contenue dans son assignation introductive d'instance. En effet, le marché de l'immobilier serait en baisse depuis la conclusion du compromis de vente et elle aurait subi un préjudice direct lié à cette baisse de marché et à la perte d'une chance de pouvoir vendre son terrain à un prix équivalent. Le prix de 1 417 500 euros auquel elle aurait vendu le terrain litigieux le 18 avril 2012 révélerait une perte d'environ 80 000 euros par rapport au prix convenu avec les appelants, sans préjudice de la perte d'une chance de pouvoir effectuer au 31 décembre 2008 des placements des revenus tirés de la vente. Subsidiairement, l'intimée conclut à l'allocation du montant retenu par les premiers juges.

Concernant sa demande subsidiaire, elle reproche aux appelants de ne pas avoir répondu préalablement à toute instance judiciaire à ses demandes légitimes d'informations et expose avoir subi un préjudice de 10 000 euros consistant en honoraires d'avocat et frais de courriers. Plus subsidiairement, il y aurait lieu de les condamner au paiement d'une indemnité de procédure de 3000 euros pour la première instance et de 5 000 euros pour l'instance d'appel.

#### Les répliques des parties

Dans des conclusions du 29 février 2012, les appelants répliquent que d'après l'extrait cadastral, la parcelle litigieuse serait la propriété de **F**).

Aussi le compromis de vente n'aurait-il pas été valablement signé par l'intimée, qui ne pourrait invoquer à son profit la clause pénale.

Ils contestent, pièces et offres de preuve à l'appui, ne pas avoir communiqué leurs données financières aux établissements de crédit contactés en vue de l'obtention d'un prêt.

Concernant les précisions demandées par l'intimée par rapport au refus des établissements de crédit d'accorder un prêt, ils exposent que les banques ne justifient pas par écrit leur refus d'octroi d'un crédit. Dans leurs conclusions du 29 février 2012, ils expliquent que c'est face à la nécessité de se procurer des preuves quant à leurs démarches en vue de l'obtention d'un prêt qu'ils se sont adressés en 2010 aux banques **BQUE3**) et **BQUE2**) pour leur demander de confirmer par écrit le refus de financement exprimé oralement en 2008. Ils ajoutent en cours d'instance d'appel et offrent de prouver avoir contacté en octobre 2008 un quatrième établissement bancaire (la banque **BQUE4**) Luxembourg S.A.) en vue de l'obtention d'un prêt.

Par rapport à la clause pénale, les appelants font valoir, dans le cadre de leur contestation quant à l'existence d'un préjudice de l'intimée, que depuis la signature du compromis de vente, la valeur des terrains industriels et commerciaux a progressé de façon continue, ce qu'ils offrent de prouver par expertise.

Ils reprochent à l'intimée d'avoir fait échouer l'acquisition en refusant de signer le second compromis de vente qui leur aurait permis d'acquérir l'ensemble des terrains du site. Etant ainsi à l'origine du présent litige, elle ne serait pas en droit de réclamer subsidiairement des dommages et intérêts pour honoraires d'avocat et frais de courrier.

L'intimée réplique qu'un extrait cadastral n'a pas pour vocation d'établir la propriété d'un bien et verse un acte de donation du 7 septembre 1979 duquel résulte que suite à une donation de sa mère, elle est l'unique propriétaire du bien litigieux.

-----

Au vu des pièces du dossier, le droit de propriété de l'intimée sur le terrain litigieux est établi, de même que la validité de la signature du compromis de vente.

Le débiteur engagé sous condition suspensive a une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser. Lorsque la condition suspensive consiste en l'obtention d'un prêt bancaire, le débiteur ainsi engagé doit, preuve à l'appui, renseigner le créancier sur les démarches qu'il a entreprises pour satisfaire à son obligation susvisée. Dans un second temps, il appartient au créancier d'établir qu'en dépit de ces démarches, le refus du crédit est imputable au débiteur.

En l'occurrence, les trois pièces soumises à la Cour par les appelants pour justifier des démarches qu'ils ont effectuées auprès des banques ne sont pas concluantes. En particulier, le courrier de la **BQUE1**) du 5 février

2009 et celui de la **BQUE2**) du 17 mai 2010 ne fournissent pas d'indication au sujet de la date à laquelle les appelants ont introduit leur demande de financement de l'acquisition du terrain. Par rapport aux raisons qui ont amené les établissements de crédit à refuser le prêt sollicité, le courrier de la banque **BQUE3**) du 17 mai 2010 n'en indique aucune, tandis que celui de la **BQUE1**) du 5 février 2009 se limite à énoncer que l'affaire n'entre pas dans le cadre de ses « *règlements en la matière* ». Seul, le courrier de la **BQUE2**) du 17 mai 2010 fait référence à la nécessité pour les appelants d'apporter la preuve d'un contrôle de tous les terrains affectés par le projet de lotissement en rappelant que ceci constitue une des conditions préalables au développement d'un plan d'aménagement particulier. Aucune pièce ne vise les démarches entreprises auprès du quatrième établissement bancaire invoqué en instance d'appel (la banque **BQUE4**) Luxembourg S.A.).

Si l'on se situe au niveau de l'offre de preuve par témoignage des appelants, celle-ci tend en ses points 1 à 4 à établir, d'une part, le détail des démarches entreprises par les appelants auprès des quatre établissements de crédit et surtout, d'autre part, que ceux-ci ont tous refusé le prêt en raison du caractère spéculatif de la seule acquisition de la parcelle litigieuse.

Ainsi que le font valoir les appelants, il apparaît à la lecture du compromis de vente du 16 mai 2008 que dans un stade initial, il avait été stipulé que « *la présente convention a lieu sous la condition suspensive que l'acheteur puisse se rendre propriétaire des terrains appartenant à la même zone. Soit les parcelles portant les numéros : n°2), n°3), n°4), n°5), n°6), n°7), n°8), n°9), n°10), n°11), n°12), n°13), n°14), n°15)* » et que cette condition a été biffée, de l'accord des parties, dont la signature figure en marge.

Il apparaît ainsi que lors de la rédaction du compromis de vente, les parties ont bien abordé la problématique inhérente au caractère isolé de la parcelle achetée, mais en définitive, il a été de leur volonté commune de stipuler que l'acquisition des autres terrains de la zone ne saurait conditionner ou entraver la formation et l'efficacité de la vente litigieuse.

Or, pour se désengager du compromis de vente, les appelants se prévalent d'un refus d'octroi de crédit des banques qui repose justement sur des considérations que les parties ont expressément entendu écarter de leur champ contractuel.

Dans ces circonstances, le motif de refus de l'octroi de crédit ou, en d'autres termes, les obstacles extérieurs que les appelants invoquent pour justifier l'absence de réalisation de la condition suspensive ne constituent pas une justification valable en l'occurrence.

Force est d'en conclure que la défaillance de la condition suspensive est imputable aux appelants. Une faute n'est pas donnée dans le chef de l'intimée.

Quant à la sanction prévue à l'article 1178 du code civil, la condition défaillie est réputée accomplie, mais uniquement pour un instant de

raison, le contrat étant aussitôt résolu aux torts de la partie défaillante (Jurisclasseur civil, art. 1175 à 1180, éd. 2011, n° 70).

Il s'ensuit que les points 5 et 6 de l'offre de preuve par témoignages formulée par les appelants (relatifs aux démarches effectuées auprès des propriétaires des autres parcelles de la zone et à l'entretien du 2 décembre 2008 avec l'intimée) sont à rejeter pour défaut de pertinence (étant de surcroît précisé quant au point 6 que ce dernier ne tend pas à établir qu'il y a eu accord de principe définitif de l'intimée par rapport à un second compromis). Il en est de même pour ce qui concerne l'offre de preuve par expertise des appelants tendant à établir que l'acquisition isolée de la parcelle litigieuse est considérée par les services de crédit des banques comme une opération spéculative.

Il découle de ce qui précède que le fait que l'acte notarié n'a pu être passé dans le délai convenu est imputable aux appelants.

Le jugement est entrepris par toutes les parties pour ce qui concerne le montant des dommages et intérêts alloués à l'intimée en vertu de la clause pénale stipulée au compromis de vente.

La Cour adopte la motivation des premiers juges selon laquelle une clause pénale a pour objet d'évaluer par avance et forfaitairement les dommages et intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution du contrat et dispense l'intimée d'établir le dommage qu'elle a subi (si bien que l'offre de preuve par expertise des appelants tendant à établir la progression de la valeur des terrains industriels depuis 2008 n'est pas pertinente) et selon laquelle une clause fixant les dommages et intérêts à 15% du prix de vente d'un terrain est excessive, puisqu'elle ne correspond pas aux clauses pénales normalement stipulées en la matière, qui fixent, conformément aux usages, le montant des dommages et intérêts à 10% du prix de vente convenu.

Dès lors, il y a lieu à confirmation du jugement a quo et condamnation des appelants au paiement du montant de 146 625 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde. Il est à noter que le caractère conjoint de la condamnation des trois appelants n'a pas été critiqué par les parties. C'est également à bon droit que le jugement a débouté les appelants de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Pour l'instance d'appel, les appelants sont à débouter de leur demande de paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, eu égard au sort à réserver à leur appel.

**Par ces motifs,**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement déferé, quoique partiellement pour d'autres motifs,

déboute **B)**, **C)** et **D)** de leur demande de paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

les condamne aux frais et dépens de l'instance d'appel.