

Arrêt civil.

Audience publique du dix-neuf décembre deux mille douze.

Numéro 35273 du registre.

Composition:

*Étienne SCHMIT, président de chambre;  
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;  
Brigitte KONZ, conseillère, et  
Jean-Paul TACCHINI, greffier.*

*Entre :*

- 1) A.), employée, demeurant à (...),*
- 2) B.), employée, demeurant à (...),*

*appelantes aux termes d'exploits des huissiers de justice Carlos Calvo de Luxembourg en date du 20 mai 2009 et Alex Mertzig de Diekirch en date du 22 mai 2009,*

*comparant par Maître François Collot, avocat à Luxembourg,*

*et :*

- 1) C.), fonctionnaire de l'État, et son épouse*
- 2) D.), sans état particulier, les deux demeurant ensemble à (...),*

*intimés aux fins du susdit exploit Carlos Calvo,*

*comparant par Maître Yvette Hamilius, avocat à Luxembourg,*

- 3) E.), retraité, et son épouse*
- 4) F.), sans état particulier, les deux demeurant ensemble à (...),*

*intimés aux fins du susdit exploit Alex Mertzig,*

*comparant par Maître Yvette Hamilius, avocat à Luxembourg,*

- 5) G.), fonctionnaire de l'État, et son épouse*
- 6) H.), institutrice, les deux demeurant ensemble à (...),*

*7) I.), fonctionnaire de l'État, demeurant à (...),*

*intimés aux fins du susdit exploit Carlos Calvo,  
comparant par Maître Yvette Hamilius, avocat à Luxembourg.*

## LA COUR D'APPEL:

### Les rétroactes

Par exploit d'huissier des 6 et 7 novembre 2007, enrôlé le 19 novembre 2007, **C.)**, son épouse **D.)**, **E.)**, son épouse **F.)**, **G.)**, son épouse **H.)** et **I.)** ont fait donner assignation à **A.)** et à **B.)**, épouse (...) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de, à titre principal, dire que le contrat de vente du 15 mai 2007 a été résilié par la faute des parties défenderesses et les condamner solidairement sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à leur payer la somme forfaitaire de 56.000.- € avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2007, date de la première mise en demeure, sinon à partir du 23 août 2007, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ; à titre subsidiaire dire que le contrat est nul par la faute des parties défenderesses et les condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à leur payer la somme de 56.000.-€, sinon le montant de 63.000.-€ + pm avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2007, sinon à partir du 23 août 2007, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde ; à titre plus subsidiaire, condamner les parties appelantes solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part à leur payer la somme de 56.000.-€, sinon le montant de 63.000.-€ + pm avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2007, sinon à partir du 23 août 2007. En tout état de cause, les requérants demandent à voir condamner les parties appelantes à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.-€.

Par jugement contradictoire du 24 n°78/09 mars 2009 le tribunal a reçu les demandes principale et reconventionnelle, a dit la demande principale fondée, et a partant déclaré le compromis de vente du 15 mai 2007 résolu aux torts exclusifs de **A.)** et de **B.)**, et les a condamné à payer aux demandeurs le montant de 56.000.-€ avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2007 jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.-€.

Le tribunal a dit non fondée la demande reconventionnelle de **A.)** et de **B.)** ainsi que leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et les a condamné à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Ce jugement n'a pas été signifié.

Par exploits d'appel du 20 mai 2009, signifiés en date des 20 mai 2009 aux demandeurs originaires **C.)**, son épouse **D.)**, **G.)**, son épouse **H.)** et **I.)** et 22 mai 2009 à **E.)** et **F.)**, appel a été régulièrement interjeté par **A.)** et à **B.)**.

### **Moyens et prétentions des parties appelantes :**

Les parties appelantes déclarent limiter leur appel aux dispositions du premier jugement en ce qu'il a déclaré le compromis de vente du 15 mai 2007 résolu aux torts exclusifs des appelantes, et les a condamnées à payer aux intimés le montant de 56.000.-€ avec les intérêts légaux à partir du 19 juin 2007 jusqu'à solde, ainsi qu'à une indemnité de procédure de 1.000.-€.

Elles critiquent encore le jugement, en ce que les juges de première instance, n'ont pas admis leurs demandes reconventionnelles en nullité de la vente pour vices de consentement.

Plus particulièrement les parties appelantes demandent à titre principal, au vu des articles 1176 et 1178 du code civil, par réformation du jugement entrepris, de constater qu'elles ont présenté la demande à la banque en leur nom personnel ainsi qu'au nom de la société à créer. Elles exposent qu'au jour de la signature du compromis de vente, l'intention des parties appelantes aurait été de faire figurer comme acheteur, lors de la signature de l'acte authentique, la société qu'elles auraient constituée entretemps.

Comme la demande de prêt aurait été faite oralement le 23 mai 2007 et par écrit le 31 mai 2007, soit endéans les quinze jours prévus au compromis, elles auraient respecté les termes du compromis de vente.

Elles exposent qu'elles avaient immédiatement, après la signature du compromis de vente mandaté un architecte en vue de décrire à la banque les qualités du terrain et les différentes possibilités d'optimiser et de valoriser le terrain en question, suivant les renseignements et possibilités de construction que leur avaient décrits les vendeurs.

La condition suspensive ne s'étant pas réalisée, suite au refus de la banque d'accorder le crédit, les parties appelantes estiment que le compromis de vente ne peut sortir aucun effet et les demandes des intimés doivent partant être déclarées irrecevables sinon non-fondées.

Elles contestent, en ordre subsidiaire, toute violation de l'obligation de loyauté sinon toute faute délictuelle ou contractuelle dans leur chef ainsi que le préjudice invoqué de même que toute relation causale entre le préjudice allégué et une faute dans leur chef.

A titre subsidiaire, pour le cas où le jugement serait confirmé quant au paiement de la clause pénale, elles demandent à la Cour de dire que le point de départ du paiement des intérêts ne saurait être fixé au 19 juin 2007 ou au 23 août 2007, dates de deux mises en demeures, qui ne seraient pas à assimiler à des sommations de payer.

Les parties appelantes demandent à titre encore plus subsidiaire, par réformation du jugement entrepris, vu les articles 1109 et ss du code civil, d'accueillir leur demande reconventionnelle en annulation de la vente pour vices de consentement notamment l'erreur sur les qualités substantielles et/ou le dol. Elles exposent qu'elles désiraient acquérir l'immeuble pour réaliser une promotion immobilière et le revendre avec une plus-value.

Les qualités urbanistiques vantées dans les publicités immobilières étaient primordiales et constituaient les conditions substantielles sans lesquelles elles n'auraient jamais accepté d'acquérir l'immeuble à de pareilles conditions financières. Or, les vendeurs auraient menti sur ces qualités.

Elles formulent une offre de preuve par l'audition de leur architecte.

Elles demandent finalement chacune une indemnité de procédure de 3.000.-€.

### **Moyens et prétentions des intimés :**

Les intimés se rapportent à sagesse quant à la recevabilité de l'appel et demandent la confirmation pure et simple du jugement entrepris.

A titre subsidiaire, pour le cas où la Cour devrait aboutir à la non application de la clause pénale, le préjudice causé aux vendeurs est évalué à 79.972,49 .- € + pm ou tout autre montant à évaluer ex aequo et bono.

A titre subsidiaire ils formulent une offre de preuve par l'audition du témoin **T.1.)**.

Elles demandent finalement une indemnité de procédure de 2.500.-€ ainsi que la condamnation des appelantes aux frais avec distraction au profit de leur mandataire. Elles contestent la demande adverse en allocation d'une indemnité de procédure.

### **Les faits :**

Les parties ont signés le 15 mai 2007 un compromis de vente pour une maison d'habitation avec place et toutes autres dépendances sise à (...), commune de (...), pour un prix de 560.000.-€ payable comme suit « *Prêt auprès de tout organisme financier* ». Le compromis a été conclu entre les intimés, les demandeurs originaires et **A.)** et **B.)** « *et toute personne physique ou morale s'y constituant société à créer* ».

Le compromis contient en outre la clause suivante : « *Si une demande de prêt s'avérait nécessaire, le présent compromis sortira ses effets seulement au moment où la demande de prêt auprès de l'institut de crédit est accordée, soit au plus tard le 12 juin 2007.* »

Il y est encore précisé que « *Cependant l'acquéreur s'engage à introduire une demande de crédit dans un délai de QUINZE jours, à partir de la date du présent compromis, sous peine de dédommagement et nullité de la présente en faveur des vendeurs* ».

Le compromis de vente comporte finalement une clause pénale de 10% du prix de vente en cas de résiliation par l'une des parties libellée comme suit : « *En cas de résiliation de la présente par l'une des parties, alors que toutes les conditions sont remplies pour réaliser l'acte notarié, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de dix % du prix de vente, (...)* ».

Une condition particulière de ce compromis se lit comme suit :

*« Les acquéreurs demandent que la clause « acquisition en vue de la revente » soit notifiée dans l'acte notarié ».*

Par courrier du 15 juin 2007, les parties appelantes ont informé l'agence immobilière **SOC.1.)**, qui a mis les vendeurs et acquéreurs en rapport, de ce qu'elles considèrent le compromis de vente du 15 mai 2007 comme annulé. Elles joignent en annexe une lettre du 13 juin 2007 de la banque **BQUE.1.)** adressée à la société **SOC.2.)** S.à.r.l., selon laquelle la banque n'a pas pu réserver une suite favorable à sa demande de crédit de 520.000.-€.

Par lettre de mise en demeure du 19 juin 2007, les vendeurs ont informé les parties appelantes qu'ils n'acceptent pas leur comportement et les somment d'introduire des demandes de crédit auprès d'autres banques. Ils leur demandent également à produire la demande de crédit telle qu'elle a été adressée à la banque **BQUE.1.)**.

Les parties appelantes n'ont pas réagi à ce courrier. Par une deuxième lettre de mise en demeure du 23 août 2007, elles ont été sommées de proposer une date en vue de la passation de l'acte notarié de vente.

Par courrier du 30 août 2007, les parties appelantes informent les intimés de ce qu'elles refusent de passer l'acte notarié de vente au motif qu'elles ne sont pas personnellement concernées et que le compromis de vente est devenu non avenant en raison du courrier de la banque **BQUE.1.)** à la société **SOC.2.)** S.à.r.l.

La Cour constate que le jugement n'est pas entrepris pour autant que les juges de première instance ont retenu que le compromis de vente a été signé par tous les propriétaires et que les actuels intimés et demandeurs initiaux ont qualité pour demander la résiliation, sinon la nullité du compromis de vente.

Les parties appelantes et intimées ont maintenu respectivement réitéré en appel leurs moyens invoqués en première instance.

### **Le sort du compromis de vente du 12 juin 2007**

Il résulte clairement du compromis de vente que les vendeurs étaient conscients que les acquéreurs avaient le cas échéant besoin pour financer l'immeuble, objet du compromis, par un prêt bancaire et qu'ils devaient introduire leur demande de crédit auprès d'un institut de crédit endéans la quinzaine jusqu'au 31 mai 2007 et obtenir l'accord bancaire pour le 12 juin 2007 au plus tard.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel, que les juges de première instance ont retenu que le compromis en question contient une condition suspensive.

Contrairement à ce qui a été soutenu en cause, la validité de la vente est soumise à une seule condition suspensive, à savoir celle de l'obtention d'un prêt bancaire jusqu'au 12 juillet 2007. L'obligation imposée aux acquéreurs potentiels de présenter leur demande de prêt endéans le délai de la quinzaine à un établissement de crédit, sous peine de dédommagement, ne manifeste que la volonté des parties, et surtout des vendeurs, de ne pas laisser traîner l'affaire et d'inciter les acquéreurs à tout mettre en œuvre le plus rapidement possible afin de faire réaliser la condition suspensive.

Par ailleurs la clause particulière insérée dans le compromis dénote que les parties savaient, de part et d'autre, que l'objet acquis était destiné à la revente. Il ne découle nullement du texte de cet acte que la validité du compromis voir de la promesse de vente dépendaient de l'obtention des autorisations de construire pour la rénovation ou la transformation de cet immeuble.

Les juges de première instance sont dès lors à confirmer en ce qu'ils ont retenu à bon droit que « *D'ailleurs, les projets de transformation de l'immeuble existant n'ont pas été indiqués dans le compromis de vente.* »

La clause pénale ne dédommage qu'une résiliation abusive par l'une des parties, alors que toutes les conditions sont remplies pour réaliser l'acte notarié.

La vente conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition : d'une part, le contrat est formé - le consentement a été donné pour le cas où l'événement surviendrait ; mais d'autre part, l'efficacité de cet acte est paralysée : la condition suspensive l'empêche de produire ses effets (J. FLOUR, J.-L. AUBERT, Y. FLOUR, E. SAVIAUX, *Les obligations*, 3. *le rapport d'obligation* : Armand Colin, 1999, numéro 280).

En l'espèce, il y a lieu de donner à la clause le sens, qu'elle a usuellement dans les compromis de vente, à savoir le sens d'une clause suspensive, suivant laquelle, la convention entre parties ne sort ses effets que si l'accord pour un prêt bancaire est obtenu par la partie acquéreuse.

Les soutènements contraires des intimés, à cet égard, ne sont dès lors pas fondés.

Les juges de première instance sont à confirmer, pour de justes motifs que la Cour adopte, en ce qu'ils ont retenu qu'il résulte des termes du compromis de vente que les acquéreurs sont **A.)** et **B.)** et « *toute personne physique ou moral s'y constituant, société à créer* », et en ont déduit qu'il avait été question lors de la signature du contrat entre parties du projet des acquéreurs de constituer une société et qu'il s'ensuit que la mention que les acquéreurs s'engagent à introduire une demande de prêt dans un délai déterminé englobe implicitement mais nécessairement que la demande a pu être introduite par les parties défenderesses pour le compte d'une société à constituer.

Les juges de première instance ont conclu, dès lors à bon droit, qu'aucune nullité du compromis de vente pour non-respect de la clause relative aux formalités liées à l'introduction de la demande du prêt bancaire n'est dès lors encourue.

Pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire, la partie acquéreuse doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat. En effet, lorsque le débiteur, obligé sous une condition suspensive, en empêche l'accomplissement, celle-ci est réputée accomplie. Lorsque les acquéreurs ne remettent pas la réponse de la banque, il faut présumer, soit qu'ils n'ont pas accompli les diligences nécessaires, soit qu'ils ont reçu une réponse favorable, mais qu'ils n'en font pas état pour se soustraire à leurs obligations. Dans les deux cas, leur responsabilité sera engagée et la clause pénale sera due. Au contraire, lorsque, les acquéreurs remettent le refus de la banque de leur accorder le crédit sollicité, la défaillance de la condition suspensive sera en principe prouvée et le compromis sera caduc.

Il peut être déduit des termes du compromis de vente que le contrat de vente est fait sous la condition suspensive que le prêt sollicité par les acquéreurs et devant servir au financement de l'acquisition soit accordé et que les parties acquéreuses s'obligent de présenter au plus tard endéans une quinzaine leur demande de prêt auprès d'un institut bancaire et que néanmoins, si le prêt n'est pas accordé jusqu'au 12 juin 2007, la vente est considérée comme nulle et non avenue et le vendeur est dégagé de tout engagement.

Les parties appelantes ont introduit une demande orale auprès de la banque **BQUE.1.)** en date du 23 mai 2007 et une demande écrite en date du 31 mai 2007, soit endéans la quinzaine de la clause précitée du compromis. La réponse négative de la banque est intervenue en date du 13 juin 2007 c.à.d. un jour après l'échéance du 12 juin 2007, libellé dans le compromis pour l'entrée en vigueur du contrat en cas d'accord du prêt par la banque. Cette réponse a été communiquée en date du 15 juin 2007.

Il découle des termes du refus de la banque du 13 juin 2007, qu'elle n'a pas fait droit à la demande de crédit de la société, même s'il ne résulte pas de la demande écrite versée, alors qu'elle n'est pas signée, si elle a été faite au nom de **A.)** et **B.)** et/ou au nom de la société seule. Les garanties étaient offertes, d'une part, par la société par l'inscription d'une 1<sup>ère</sup> hypothèque et le loyer de 1.600 euros, ainsi que, d'autre part, par la garantie solidaire et indivisible de quatre personnes, dont **A.)** et **B.)**, **J.)** et **K.)**.

Comme il découle encore des courriers de refus du 16 novembre 2007 et du 4 mars 2008 adressés par la banque à **A.)** et **B.)** que, d'une part, la banque a considéré et pris en compte « *les personnes qui se portent garants solidaires et indivisibles* » ainsi que la situation personnelle des appelantes « *la demande a été bien étudiée au regard de votre situation personnelle* », alors que la société était en voie de formation, aucun comportement fautif ne saurait être retenu à leur égard de ce chef.

Les intimés n'ont pas établi, ni offert en preuve leurs allégations quant à une connivence entre la banque (la demande ayant été adressée au chef d'agence **L.**) et les parties appelantes, dont la garantie solidaire et indivisible pour le prêt était encore soutenue par deux autres personnes, dont une certaine **J.**). Cette demande a été considérée par le Comité des Crédits, c.à.d. une instance indépendante au sein de la banque, de sorte que ces reproches laissent d'être établis.

Les parties ont utilisé dans le compromis les termes au singulier « ... prêt auprès de tout organisme financier....une demande de prêt.. le auprès de l'institut de crédit ... une demande de crédit dans délai de quinze jour.. » de sorte qu'il ne découle pas de ce libellé, ni d'aucun autre élément du dossier, qu'il était dans l'intention des parties de retarder l'entrée en vigueur de ce contrat par l'introduction de plusieurs demandes de prêt par les parties acquéreuses.

Ce n'est d'ailleurs, que dans la mise en demeure du 19 juin 2007 après l'échéance du terme du 12 juin 2007, que les parties appelantes ont été invitées à soumettre d'autres demandes de crédit.

Il s'ensuit, au vu des termes précis précités, qu'il ne saurait être reproché aux parties appelantes de n'avoir introduit qu'une seule demande, qui a été refusée dans le délai très court prévu au compromis.

Les offres de vente faites par l'agence des vendeurs, ont fait état notamment de la possibilité de construire deux maisons jumelées ou deux appartements.

Suivant les contrats de locations versées, l'immeuble se trouvant sur le terrain était loué à deux locataires différents (maison 1 et maison 2) et qu'un garage a été pris en location par une troisième personne (pièces 12 de la farde de Me Collot et pièce 14 farde V de Me Engel).

L'entrevue en février 2007, à laquelle ont assisté le témoin testateur **T.1.**), le consort (...) et le bourgmestre de (...), était informelle et les propos échangés au cours de cette réunion ne sauraient lier les instances communales quant à l'avenir. L'offre de preuve à cet égard, a été jugée, à bon droit superfétatoire, par les juges de première instance.

L'autorisation de principe pour la transformation de l'immeuble existant en deux maisons unifamiliales n'a été avisée favorablement par la Commission des Bâtisses de la commune de (...) qu'en date du 21 novembre 2007, soit après l'échéance du 12 juin 2007 (pièce 9 de la farde 2 de Me Engel).

Le sort réservé par les instances communales quant aux autorisations demandées pour les projets concrets soutenus par des plans élaborés par un architecte, plans qui ne figurent pas encore dans la demande de crédit et notamment le projet n° 4, ne saurait être déduit de ce qui précède.

En effet, ce n'est qu'après signature du compromis de vente que quatre variantes des projets envisagés par l'architecte pour l'aménagement du terrain étaient proposées aux pages 3 et 4 de la demande de crédit dont,



pour le moins, l'alternative n° 4, à savoir la villa avec piscine aurait peut-être pu être réalisée et autorisée en vertu de ce qui précède. L'architecte s'est renseignée auprès des autorités communales seulement à ce moment et n'a pas encore établi un projet écrit de ces alternatives à ce moment.

En l'absence d'une décision concrète et d'un projet réel soumis et refusé par les autorités communales à l'architecte, l'offre de preuve des parties appelantes n'est pas pertinente en l'espèce et à rejeter.

Il en est de même quant au moyen que les vendeurs auraient communiqué aux acquéreurs des informations fausses quant aux projets immobiliers à réaliser et quant à la nature des autorisations promises par la Commune de (...), ces informations et autorisations futures et aléatoires ne faisaient pas partie des conditions du compromis et les parties appelantes n'ont pas non plus établi qu'elles avaient informé les vendeurs que l'obtention d'une autorisation pour le projet envisagé constituait une condition déterminante pour elles.

Pour le surplus, l'octroi aux parties acquéreuses d'une autorisation de construire de principe par la commune de (...) pour les projets envisagés, n'était pas une condition du compromis.

En projetant d'ériger un immeuble résidentiel sur la parcelle qu'elles ont acquise, les parties appelantes ont agi à leurs risques et périls. En tout état de cause, elle se seraient vu accorder, le cas échéant, une autorisation de construire de principe, tel que cela résulte du courrier précité du 16 novembre 2007 pour deux immeubles dont la construction aurait été possible.

Le paiement du prix de vente par les acquéreurs, obligation qui existait en germe à leur charge dès la conclusion du compromis de vente, ne pouvait être réclamé par intimés avant l'obtention du prêt sollicité, le compromis de vente stipule en effet que le prix de vente de 560.000 euros est payable comme suit « *prêt auprès de tout organisme financier* ».

L'octroi ou non d'une autorisation de construire à l'acheteur n'a pas à intéresser le vendeur qui a en principe déjà négocié le prix de vente du terrain en fonction de la destination que lui entend réserver l'acheteur. En cas de défaillance et de refus de cette l'autorisation espérée, l'acheteur reste libre de maintenir son acquisition en changeant ses projets.

En raison de toutes les considérations précitées, le refus de la banque n'était pas prévisible au moment de l'introduction de la demande.

Il s'ensuit que, comme les motifs du refus de la banque ne figurent pas dans les pièces soumises à la Cour et qu'aucune des parties n'a offert en preuve, ni prouvé ces motifs par l'audition des responsables de la banque, les allégations de part et d'autres contraires sont à rejeter.

Au vu de ces considérations, il est encore impossible à l'heure actuelle, de retenir que le dossier soumis à la banque était incomplet, voir que les projets étaient irréalisables et que ces fait ont fortement compromis les chances d'obtenir le prêt sollicité et seraient dès lors fautif dans le chef

des parties appelantes et qu'elles auraient failli à leur obligation de coopération loyale à cet égard.

L'information unilatérale de **A.)** et **B.)**, après les démarches effectuées pour l'obtention du crédit, qu'elles considéraient le compromis annulé, suite au refus de la banque en date du 15 juin 2007 n'est pas intervenue de manière injustifiée et intempestive.

Le refus de la banque leur a été adressé en date du 13 juin 2007, soit un jour après l'écoulement du délai accordé à savoir le 12 juin 2007.

La clause pénale prévue dans le compromis dispose ce qui suit : « *En cas de résiliation de la présente vente par l'une des parties, alors que toutes les conditions sont remplies pour réaliser l'acte notarié, celle-ci devra payer à l'autre partie dix pour cent (10%) du prix de vente, et une indemnité de 11.200 E + tva à l'agence* ».

Il y a lieu d'en conclure que le compromis ne stipule la clause pénale, à savoir la pénalité de 10% du prix de vente au profit de la partie venderesse ou de la partie acquéreuse, qu'en cas de résiliation fautive de la convention par l'une des parties contractantes et uniquement si les conditions sont remplies pour réaliser l'acte notarié, ce qui n'était pas le cas, en l'espèce, en l'absence de crédit permettant de payer le prix convenu.

La circonstance que les acquéreurs ont comme, en l'espèce, remis cette pièce après l'expiration du délai de 12 juin 2007 à partir de la date de la signature du compromis de vente n'est pas sanctionnée par cette pénalité, qui s'applique uniquement en cas de résiliation fautive du contrat comme il a été exposé supra. La conséquence immédiate de la remise tardive de cette pièce respectivement de l'absence des motifs de réponse de la banque est que la condition suspensive doit être tenue pour défaillie, de sorte que les parties venderesses peuvent se considérer comme libérées de leurs obligations contractuelles, le compromis étant de plein droit caduc à l'expiration du délai accordé aux acquéreurs. Il y a encore lieu de remarquer que le compromis ayant été signé le 15 mai 2007, les parties appelantes disposaient d'un délai jusqu'au 12 juin 2007 pour obtenir un crédit immobilier et pour produire la réponse de la banque. Comme celle-ci n'avait communiqué son refus que le 13 juin 2007, soit un jour après le délai impartie, il était matériellement impossible aux acquéreurs de se conformer au compromis respectivement aux délais impartis.

La remise de la réponse de la banque après le 12 juin 2007, qui n'a pas été critiquée en tant que telle, n'a cependant pas causé de préjudice aux parties intimées, celles-ci étant libres de vendre l'immeuble à un autre amateur à partir de l'expiration du délai accordé aux appelantes pour obtenir un crédit bancaire et sans même attendre la remise du courrier de la banque.

C'est dès lors à tort que les juges de première instance ont retenu qu'au vu de tous les éléments du dossier, que les défendeurs n'ont pas établi avoir entamé toutes les diligences ni effectué les efforts nécessaires afin de faire réaliser la condition ayant trait à l'obtention d'un prêt.

L'appel quant à la demande principale étant fondé, du fait de la défaillance de la conditions suspensive, malgré les diligences de **A.)** et **B.)**, il n'y a dès lors pas de contrat de vente entre parties, de sorte que tant les demandes en résolution qu'en paiement en déduites sont à rejeter pour être sans objet, tout comme la demande reconventionnelle en nullité de la vente pour vices de consentement présentée à titre subsidiaire.

Il devient encore superfétatoire d'analyser les moyens des parties quant à la demande reconventionnelle.

Concernant les autres demandes des intimés en condamnation de **A.)** et **B.)** au montant de la clause pénale respectivement à un montant supérieur, au regard des développements qui précèdent, aucun comportement fautif en rapport avec le préjudice allégué et en relation avec ce préjudice n'étant établi, de sorte que les autres demandes des intimés sont également non fondées.

Les juges de première instance sont partant à réformer en ce qu'ils ont condamné **A.)** et **B.)** au paiement du montant de la clause pénale.

#### **Les demandes accessoires :**

Les parties demandent chacune une indemnité de procédure.

En l'absence de toute preuve qu'il serait inéquitable de laisser à leur charge une partie des frais non compris dans les dépens la demande des parties en paiement d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

#### **Par ces motifs,**

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

déclare l'appel recevable ;

le déclare fondé ;

réformant,

dit non fondé la demande de **C.)**, son épouse **D.)**, **E.)**, son épouse **F.)**, **G.)**, son épouse **H.)** et **I.)** ;

décharge **A.)** et **B.)** des condamnations intervenues ;

pour le surplus confirme le jugement entrepris ;

dit les demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile non fondées et en déboute,

condamne **C.)**, son épouse **D.)**, **E.)**, son épouse **F.)**, **G.)**, son épouse **H.)** et **I.)** à tous les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au

profit de Maître François COLLOT qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

*La lecture de cet arrêt a été faite à l'audience publique indiquée ci-dessus par Étienne SCHMIT, président de chambre, en présence du greffier Jean-Paul TACCHINI.*