

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 135/23 - II - CIV

Audience publique du vingt-deux novembre deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00626 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Sammy SCHUH, greffier assumé.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 28 juin 2022,

comparant par Maître Katia AÏDARA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.)^{er}, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit Kelly FERREIRA SIMOES du 28 juin 2022, comparant par Maître Mathieu RICHARD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Par contrat de réservation du 25 mars 2020 (ci-après le Contrat), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)), PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) (ci-après les époux GROUPE0.)) se sont engagés, en leur qualité de réservant, à vendre à PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)), en sa qualité de réservataire, un appartement-duplex en état futur d'achèvement au sein d'une résidence à ériger, moyennant le prix de 1.050.000 euros.

L'article 5 du Contrat stipule qu'« *en cas de résiliation par l'une des parties du présent contrat de réservation préliminaire, ne relevant pas de l'application des clauses suspensives, celle-ci doit verser une pénalité conventionnelle à concurrence de 10 % du prix de vente à la partie lésée, ainsi que de 3 % augmenté de la TVA en vigueur pour les frais de commercialisation. Par contre, si 80 % des surfaces de l'immeuble concerné ne sont pas réservées /vendues d'ici le 31 août 2020, le Réservataire pourra se rétracter sans pénalité. Le réservataire devra, s'il souhaite se rétracter, envoyer un email ou un courrier avec accusé de réception à l'agence immobilière intermédiaire SOCIETE2.) SARL au plus tard le 7 septembre 2020* ».

L'article 9.2 du Contrat prévoit que « *l'obligation de construction de ce projet de la part du Réservant ne prend effet que sous la condition expresse que 80 % des surfaces de l'immeuble concerné soient réservées/ vendues. Ce délai peut être prolongé de commun accord* ».

En date du 3 septembre 2020, la société SOCIETE1.) et les époux GROUPE0.) ont adressé un courrier à PERSONNE1.) pour invoquer la caducité du Contrat au motif que « *80 % des surfaces du projet n'ont pas pu être réservées ou vendues jusqu'au 30 août 2020* », et que « *la crise sanitaire a complètement gelé la commercialisation des lots restants pendant les trois mois du confinement* ».

En date du 22 octobre 2020, PERSONNE1.) a contesté la résiliation, respectivement la rétractation de la société SOCIETE1.) et des époux GROUPE0.), et les a mis en demeure de lui régler le montant de 105.000 euros en vertu de la clause pénale du Contrat.

Suite au refus de la société SOCIETE1.) et des époux GROUPE0.) de s'exécuter, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 10 décembre 2020, fait donner assignation à ceux-ci aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir prononcer, si besoin, la

résolution du Contrat, sinon pour voir constater que celui-ci est résolu ou résilié aux torts exclusifs des parties assignées.

PERSONNE1.) a sollicité de voir condamner la société SOCIETE1.) et les époux GROUPE0.) solidairement, sinon *in solidum* à lui payer du chef de la clause pénale insérée dans le Contrat le montant de 105.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a encore demandé une indemnité de procédure du montant de 3.000 euros.

La société SOCIETE1.) et les époux GROUPE0.) se sont opposés à la demande et ont requis reconventionnellement, sur base de l'article 6-1 du Code civil, le montant de 3.500 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et le montant de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Ils ont aussi demandé reconventionnellement une indemnité de procédure de 3.500 euros.

Par jugement du 5 mai 2022, PERSONNE1.) a été déboutée de ses demandes et a été condamnée à payer à la société SOCIETE1.) et aux époux GROUPE0.) une indemnité de procédure de (3 x 500 =) 1.500 euros.

Il n'a pas été fait droit à la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) et des époux GROUPE0.) en obtention des montants de respectivement 3.500 euros et de 10.000 EUR.

Pour débouter PERSONNE1.) de sa demande en obtention du montant de 105.000 euros, les juges de première instance ont retenu que le contrat avait été conclu sous la condition suspensive prévue à l'article 9.2 du Contrat.

Ils ont considéré que s'il était exact que le délai du 31 août 2020 n'avait pas été expressément repris dans la condition suspensive prévue audit article 9.2, toujours était-il qu'il résultait de l'économie générale du Contrat et notamment de l'article 5, alinéa 2 du Contrat qu'il avait été dans l'intention des parties de fixer un délai déterminé, expirant au 31 août 2020, endéans duquel la société SOCIETE1.) et les époux GROUPE0.) devaient réserver sinon vendre 80 % des surfaces de l'immeuble litigieux.

Le tribunal a décidé que la condition suspensive prévue à l'article 9.2 était dès lors enfermée dans un délai fixe au sens de la première phrase de l'article 1176 du Code civil et il a retenu que l'évènement prévu, à savoir la réservation, sinon la vente de 80 % des surfaces de la résidence à construire, ne s'étaient pas réalisées dans le délai convenu, de sorte que la condition suspensive stipulée dans le chef de la société SOCIETE1.) et des époux GROUPE0.) était à considérer comme défaillie.

Les juges de première instance ont rejeté le moyen de PERSONNE1.) tiré de l'article 1178 du Code civil prévoyant que « *la condition suspensive est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement* » au motif qu'au vu de l'impact de la crise sanitaire mondiale sur le marché immobilier, la société SOCIETE1.) et les époux GROUPE0.) n'avaient pas pu entreprendre les démarches nécessaires, de sorte que ce n'était pas de leur faute que la réservation ou la vente de 80 % des surfaces restantes du projet immobilier ne s'étaient pas réalisées jusqu'au 31 août 2020.

Ils ont rappelé que lorsque la condition suspensive a défailli, les parties sont dans la même situation comme si elles n'avaient jamais contracté, de sorte que le Contrat était devenu caduc et ont débouté PERSONNE1.) de sa demande basée sur la clause pénale y stipulée.

Du jugement du 5 mai 2022 qui, d'après les informations à la disposition de la Cour d'appel, n'a pas fait l'objet d'une signification, PERSONNE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 28 juin 2022.

L'appelante demande, par réformation du jugement entrepris, de prononcer si besoin, la résolution du Contrat aux torts des parties intimées, sinon de constater que le Contrat est résolu sinon résilié à leurs torts.

Elle demande pour autant que de besoin d'enjoindre aux parties intimées de produire l'acte de vente intervenu entre elles et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) relatif à la résidence à construire prévue dans le Contrat, et de les voir condamner à lui payer solidairement sinon *in solidum* en vertu de la clause pénale le montant de 105.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

L'appelante demande encore, par réformation, de se voir allouer une indemnité de procédure pour la première instance du montant de 2.000 euros et sollicite une indemnité de procédure du montant de 3.000 euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) et les époux GROUPE0.), après avoir critiqué le jugement de première instance pour les avoir déboutés de leur demande en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire basée sur l'article 6-1 du Code civil, ont renoncé à leur appel incident suivant conclusions du 7 février 2023.

Ils demandent de confirmer le jugement entrepris et requièrent suivant leurs conclusions du 7 février 2023 une indemnité de procédure du montant de 2.500 euros pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) fait tout d'abord valoir que c'est à bon droit que les juges de première instance ont requalifié le Contrat dit « de réservation » en promesse synallagmatique de vente. D'après l'appelante, le tribunal se serait cependant livré à une analyse erronée de la clause litigieuse stipulée à l'article 9.2 du Contrat.

Cette clause serait à déclarer nulle alors qu'il s'agirait d'une condition potestative prohibée par l'article 1174 du Code civil.

Les juges de première instance auraient aussi rejeté à tort le moyen tiré de l'article 1178 du Code civil.

Les parties intimées n'auraient pas tout mis en œuvre pour assurer les chances de la réalisation de la condition suspensive.

Elles seraient en aveu d'avoir préféré vendre l'ensemble du projet immobilier au promoteur SOCIETE4.), de sorte que les mesures sanitaires ordonnées à cause de la pandémie ne justifieraient pas la défaillance de la condition suspensive.

Ce serait aussi à tort que les juges de première instance ne se seraient pas prononcés sur la demande subsidiaire de production de l'acte de vente du projet, qui aurait permis de révéler la stratégie fallacieuse des parties intimées.

Les juges de première instance se seraient encore livrés à une analyse subjective et partielle de la clause litigieuse en dénaturant celle-ci en faveur des parties intimées.

En vertu de l'article 1192 du Code civil, les juges de première instance n'auraient pas dû interpréter la clause litigieuse, qui serait claire et précise.

L'accomplissement de la clause suspensive n'aurait pas été enfermé dans un délai fixe et le tribunal aurait dénaturé ladite clause en ce sens.

Les juges de première instance n'auraient pas tenu compte du fait qu'elle serait la partie la plus faible et aurait ainsi violé l'article 1162 du Code civil, en ne faisant pas endosser aux parties intimées les lacunes quant aux obscurités du Contrat.

Les juges de première instance auraient dû sanctionner les parties intimées en application de l'article 1178 du Code civil, le motif tiré de la crise sanitaire étant contesté, comme il n'y a pas eu un gel de commercialisation et qu'en l'espèce il s'agissait d'un projet de vente sur plan.

PERSONNE1.) fait encore valoir qu'il résulte à suffisance des pièces du dossier et de l'aveu des parties intimées que celles-ci ont choisi de rompre la relation contractuelle en l'évinçant avec une légèreté blâmable du projet pour céder celui-ci à un autre promoteur dans un esprit de lucre en prétextant la crise sanitaire.

La réelle intention de la société SOCIETE1.) et des époux GROUPE0.) aurait été animée par un but de spéculation et de réalisation de plus-value.

PERSONNE1.) conclut que le courrier de résiliation du 3 septembre 2020 doit dès lors être interprété comme étant constitutif d'une rupture abusive du

Contrat dans le chef des parties intimées et que sa demande en exécution de la clause pénale en exécution du Contrat doit être déclarée fondée.

Les parties intimées contestent toute mauvaise foi dans leur chef. Elles expliquent qu'à cause de la crise sanitaire, elles n'avaient pas pu commercialiser les autres lots du projet immobilier. Elles indiquent qu'à la date du 3 septembre 2020, seuls des travaux de destruction de l'ancienne bâtisse avaient été entrepris afin d'éviter une caducité de l'autorisation de bâtir.

Elles font encore valoir avoir contesté la demande de PERSONNE1.) en obtention de la clause pénale formulée dans son courrier du 22 octobre 2020 par courrier du 10 novembre 2020, de l'avoir informée qu'un nouveau promoteur, à savoir la société SOCIETE4.) souhaitait reprendre le projet à son compte et que ce dernier était disposé à réserver le même appartement duplex pour l'appelante aux mêmes conditions que celles offertes précédemment.

PERSONNE1.) n'aurait donné aucune suite à cette proposition.

Ce serait à bon droit que les juges de première instance ont conclu que la réalisation de la condition suspensive était enfermée dans un délai précis.

La clause litigieuse ne constituerait pas une condition potestative.

Il y aurait lieu de confirmer le premier jugement, sinon de constater que l'appelante n'aurait subi aucun préjudice suite à la proposition consistant à réserver/vendre l'appartement-duplex aux mêmes conditions que celles prévues dans le Contrat.

PERSONNE1.) réplique qu'elle avait déjà signé un autre compromis de vente, de sorte qu'elle ne pouvait pas accepter la proposition.

Elle insiste sur le fait que la vente de l'ensemble des lots du projet immobilier à un autre promoteur permet de conclure que les parties intimées n'ont pas coopéré loyalement afin que la condition suspensive se réalise.

Elle aurait été purement et simplement évincée du projet en faveur d'un promoteur et la crise sanitaire ne serait qu'un prétexte fallacieux.

La vente globale de l'ensemble du projet aurait été une chance pour gagner davantage.

Quant à l'interprétation des clauses contractuelles, PERSONNE1.) souligne que deux contrats de réservation successifs ont été conclus entre parties, dont le premier n'a pas prévu à l'article 5 un deuxième alinéa prévoyant la faculté pour le réservataire de se rétracter sans pénalité si 80 % des surfaces de l'immeuble concerné n'étaient pas réservés ou vendus le 31 août 2020. Or, dans les deux contrats successifs, l'article 9.2 serait rédigé dans les mêmes termes, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de retenir que l'insertion d'un délai fixe pour la réalisation de la condition suspensive aurait été omise.

La réalisation de la condition suspensive prévue à l'article 9.2 n'aurait été enfermée dans aucun délai et ce serait à tort que les juges de première instance ont procédé à une lecture combinée de l'article 9.2 ensemble avec l'article 5, alinéa 2 du Contrat pour en déduire que l'intention des parties était de fixer un délai déterminé expirant au 31 août 2020.

PERSONNE1.) en conclut que les juges de première instance se sont livrés à une interprétation erronée en ajoutant un délai nullement prévu.

Les parties intimées font répliquer que le contrat de réservation du 6 février 2020 a été adapté et modifié par le contrat du 25 mars 2020 afin de permettre à PERSONNE1.) de se rétracter sans pénalité si 80 % des surfaces du projet n'étaient pas réservés ou vendus à la date du 31 août 2020. Le but en aurait été que PERSONNE1.) ne reste pas éternellement liée par le contrat de réservation. L'intention commune des parties aurait dès lors été de permettre à chacune d'elle d'abandonner sans pénalité le projet si 80 % des surfaces n'étaient pas vendus ou réservés à la date du 31 août 2020.

Les parties intimées indiquent encore que l'affirmation de PERSONNE1.) consistant à dire qu'elle n'a pas pu revenir sur la proposition du nouveau promoteur d'acquérir l'appartement aux mêmes conditions que celles prévues dans le Contrat pour avoir signé un compromis de vente en date du 5 octobre 2020 ne correspond pas à la réalité, étant donné qu'il résulterait des pièces versées en cause qu'elle s'était dédit de ce compromis et qu'elle avait dès lors retrouvé la liberté d'accepter ladite proposition. PERSONNE1.) n'aurait dès lors pas été réellement intéressée par l'exécution du Contrat et n'aurait subi aucun préjudice.

Appréciation de la Cour d'appel

L'article 1168 du Code civil stipule que « *l'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant, selon que l'événement arrivera ou n'arrivera pas* ».

C'est à bon droit que les juges de première instance ont constaté que le Contrat renfermait une condition suspensive à son article 9.2.

Quant à la nullité de cette condition pour constituer une condition potestative, il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 1174 du Code civil « *toute obligation est nulle lorsqu'elle a été contractée sous une condition potestative de la part de celui qui s'oblige* ».

L'article 1170 du Code civil prévoit que « *la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher* ».

Aux termes de l'article 1171 du Code civil « *la condition mixte est celle qui dépend tout à la fois de la volonté d'une des parties contractantes et de la volonté d'un tiers.* »

S'il est exact que seules les parties intimées pouvaient vendre ou faire réserver les autres lots du projet, toujours est-il que ces ventes ou ces réservations dépendaient aussi de la volonté de tiers, notamment des acquéreurs potentiels.

La condition de l'article 9.2. du Contrat est dès lors une condition mixte et n'est pas à déclarer nulle en vertu de l'article 1174 du Code civil.

L'article 1181 du Code civil stipule que « *l'obligation contractée sous une condition suspensive est celle qui dépend ou d'un événement futur et incertain, ou d'un événement actuellement arrivé, mais encore inconnu des parties. Dans le premier cas, l'obligation ne peut être exécutée qu'après l'événement. Dans le second cas, l'obligation a son effet du jour où elle a été contractée* ».

En l'espèce, la vente de l'appartement en état futur d'achèvement a été conclue sous la condition de l'événement futur et incertain de la vente de 80 % des autres lots de l'immeuble.

PERSONNE1.) prétend avoir droit à la clause pénale stipulée à l'article 5 du Contrat au motif que la résiliation par les parties intimées du 3 septembre 2020 ne relevait pas de l'application des clauses suspensives.

La condition de la vente de 80% des lots restants de l'immeuble n'aurait pas été enfermée dans un délai et l'article 5 alinéa 2 prévoirait uniquement une faculté de rétractation sans pénalité dans son chef.

La Cour d'appel rappelle qu'il a été prévu à l'article 5 du Contrat qu'en « *cas de résiliation par l'une des parties du présent contrat de réservation préliminaire, ne relevant pas de l'application des clauses suspensives, celle-ci doit verser une pénalité conventionnelle à concurrence de 10 % du prix de vente à la partie lésée, ainsi que de 3 % augmenté de la TVA en vigueur pour les frais de commercialisation.* »

Il ressort de cet article qu'il était dans l'intention des parties de donner à chacune d'entre elles la possibilité de résiliation sans pénalité en cas de la défaillance des clauses suspensives.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont rappelé qu'il y a défaillance de la condition suspensive, soit lorsque le délai de réalisation de l'événement futur et incertain est expiré, soit lorsqu'on est sûr que l'événement futur et incertain ne pourra plus se réaliser.

L'article 1176 du Code civil précise à ce sujet que s'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie et elle n'est censée défaillir que lorsqu'il est devenu certain que l'événement n'arrivera pas.

Il est exact que l'article 9.2 ne prévoit pas de date dans lequel la réalisation de la vente ou la réservation des 80 % des lots restants du projet immobilier devait intervenir.

L'article 9.2 indique cependant que « *ce délai peut être prolongé d'un commun accord* ».

Il faut en déduire que les parties avaient l'intention d'enfermer la réalisation de la condition concernant la réalisation de la vente ou la réservation des 80 % des surfaces restantes du projet immobilier dans un délai.

En ce qui concerne l'argument de PERSONNE1.) consistant à dire que les parties n'avaient pas l'intention d'enfermer la condition suspensive prévue à l'article 9.2 dans le délai du 31 août 2020, au motif que ce délai n'aurait été ajouté à l'alinéa 2 de l'article 5 qu'en date du 25 mars 2020 et que l'article 9.2 aurait déjà figuré dans les mêmes termes dans le premier contrat « de réservation » du 6 février 2020, il y a lieu de relever que ledit contrat du 6 février 2020 contenait encore une autre condition suspensive, à savoir l'obtention d'un prêt hypothécaire par PERSONNE1.) jusqu'au 20 mars 2020.

Le contrat du 6 février 2020 prévoyait dès lors également un délai, à savoir celui du 20 mars 2020, ce qui laisse supposer que l'intention des parties en date du 6 février 2020 était de revoir la condition suspensive concernant la vente de 80% des lots restants en cas d'obtention d'un prêt hypothécaire par PERSONNE1.).

L'omission de fixer un délai à l'article 9.2. dans le contrat du 6 février 2020 ne prouve dès lors pas que les parties n'avaient pas la volonté de fixer un délai, tel que soutenu par PERSONNE1.).

Lors de la signature du Contrat en date du 25 mars 2020, la condition suspensive concernant le prêt hypothécaire s'était réalisée et l'unique condition suspensive restante consistait dans la vente des 80 % des autres surfaces du projet immobilier.

Les parties ont alors ajouté un deuxième alinéa à l'article 5 du Contrat, précisant expressément la possibilité pour le réservataire de se rétracter sans pénalité du Contrat si 80 % des surfaces de l'immeuble n'étaient pas réservés ou vendus au 31 août 2020.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu qu'il ressortait de l'économie générale du Contrat, ainsi que de la combinaison des articles 5 et 9.2 qu'il était dans l'intention des parties en date du 25 mars 2020 de fixer le temps pour la réalisation de la condition suspensive restante au 31 août 2020.

Retenir que la condition suspensive n'était pas enfermée dans le délai du 31 août 2020 revient à dire qu'il était dans l'intention des parties en date du 25 mars 2020 de ne plus accorder aux parties intimées la faculté de résilier le Contrat sans pénalité, comme la condition suspensive de la vente de 80% des autres lots pouvait se réaliser indéfiniment. Cette interprétation est cependant

contraire à l'article 5 alinéa 1. Elle est encore contredite par l'ajout à l'article 9.2 stipulant que « *ce délai peut être prolongé d'un commun accord* ».

Les juges de première instance ne se sont pas livrés à une dénaturation en méconnaissant le sens clair et précis de la condition suspensive, étant donné que l'article 9.2 comporte une imprécision en ne prévoyant pas de temps fixe pour la réalisation de la condition suspensive y prévue en indiquant cependant que « *ce délai peut être prolongé d'un commun accord* ».

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont décidé qu'une interprétation se justifiait et qu'ils ont recherché l'intention des parties en interprétant les clauses du Contrat les unes par les autres.

C'est à tort que PERSONNE1.) soulève l'article 1162 du Code civil, disposant que « *dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation* ».

En effet, en recherchant la commune intention des parties et en retenant que la condition suspensive était enfermée dans un délai fixe, les juges de première instance n'ont pas interprété le Contrat contre PERSONNE1.).

Il n'est pas contesté par l'appelante que la vente ou la réservation de 80 % des surfaces de l'immeuble n'aient pas été réalisées en date du 31 août 2020.

Tel qu'en première instance, l'appelante invoque l'article 1178 du Code civil aux termes duquel « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

C'est à bon droit et par une motivation que la Cour d'appel adopte que les juges de première instance ont considéré que suite à l'impact sur le marché immobilier de la crise sanitaire mondiale liée au Corona Virus, les parties intimées n'avaient pas été en mesure de vendre ou réserver 80 % des surfaces de l'immeuble jusqu'au 31 août 2020 et que le défaut de la réalisation de la clause suspensive n'était pas dû à des manœuvres déloyales de leur part.

En effet, il ne fait aucun doute que suite à l'état de crise déclaré par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020, la commercialisation des projets immobiliers a été fortement ralentie.

En vertu de la condition suspensive, PERSONNE1.) ne pouvait pas ignorer que la vente de l'appartement en futur état d'achèvement n'était pas encore définitive.

En l'absence d'avoir trouvé les acquéreurs pour les lots restants jusqu'au 31 août 2020 et compte tenu du contexte général lié à la pandémie, il ne saurait être reproché aux parties intimées d'avoir recherché d'autres solutions, tel que la reprise de l'ensemble du projet par un nouveau promoteur.

Les affirmations de PERSONNE1.) quant à une mauvaise foi et une volonté délibérée des parties intimées de l'évincer du projet restent à l'état de pures

allégations et sont contredites par le fait que la vente de l'appartement-duplex lui a été proposé par le nouveau promoteur aux mêmes conditions que celles prévues dans le Contrat.

La demande de la partie appelante en production de l'acte de vente conclu entre les parties intimées et la société SOCIETE4.) n'est pas fondée, étant donné qu'il est admis qu'en date du 31 août 2020, 80 % des surfaces restantes du projet immobilier n'avaient pas encore été vendus ou réservés par les parties intimées, de sorte que la pièce demandée n'est pas pertinente pour la solution du présent litige.

Il suit de tout ce qui précède que c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que la condition suspensive avait défailli au 31 août 2020 et que le Contrat était devenu caduc.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a débouté PERSONNE1.) de sa demande basée sur la clause pénale insérée à l'article 5 du Contrat.

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. Pour la même raison, elle est également à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Comme il est inéquitable de laisser à charge des parties intimées l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens par elles exposés, il y a lieu de faire droit à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure concernant l'instance d'appel à concurrence de 500.-euros pour chacune d'elles.

C'est à bon droit et par une motivation exacte que les juges de première instance ont alloué le même montant de 500.-euros à titre d'indemnité de procédure à chacune des parties défenderesses pour la première instance.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) à payer à chacune des parties intimées une indemnité de procédure de 500.-euros, soit le montant total de 1.500.-euros, pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Mathieu RICHARD, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier assumé Sammy SCHUH.