

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 124/24 - II - CIV

**Audience publique du trois juillet deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2023-00439 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,  
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,  
Martine WILMES, premier conseiller,  
Alexandra NICOLAS, greffier.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 14 avril 2023,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1) **PERSONNE1.)**, et son époux

2) **PERSONNE2.**), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

3) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

**intimés** aux fins du prêt exploit Patrick MULLER du 14 avril 2023,

comparant par Maître Josiane EISCHEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

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

Par compromis de vente du 22 février 2019 (ci-après le Compromis), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les parties venderesses) ont vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) ou la société acquéreuse) une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances d'une contenance de 20 ares et 60 centiares, située à ADRESSE3.), pour le prix de 800.000 EUR, sous les conditions suspensives suivantes :

« Clauses Suspensives :

*Obtention d'un permis de construire de minimum 5 unités avec 700 m<sup>2</sup> habitable en cadastre vertical tout recours de tiers purgé.*

*Si une demande de prêt à introduire par l'Acquéreur auprès d'un institut de crédit (ci-après nommé la Demande) s'avérait nécessaire, le présent compromis ne sortirait ses effets qu'à la condition suspensive que la demande lui soit accordée. En contrepartie, l'Acquéreur s'engage, sous peine de nullité du Compromis en faveur du Vendeur et du paiement de l'Indemnité à ce dernier, à introduire la demande et à rapporter la preuve de son introduction au Vendeur endéans un délai de 10 jours à partir de la date de l'obtention du permis de construire, recours de tiers purgé. »*

Le Compromis prévoit encore que « l'acte notarié sera dressé auprès d'un notaire luxembourgeois, après clauses suspensives purgé ».

Il indique sous « Indemnités » qu'« en cas de non-respect d'une ou de plusieurs clauses du compromis ou de résiliation abusive du Compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer une indemnité équivalente à 10 % du Prix de Vente à l'autre partie » et sous « Validité » que « le Compromis est valable jusqu'au 31/12/2020 ».

Le Compromis contient encore des conditions particulières et notamment que « l'achat de cette Maison est lié à l'acquisition d'une autre maison et ne pourra pas se faire avant Novembre 2020 », et que « les vendeurs nous autorisent au préalable de faire toutes les démarches nécessaires pour l'obtention des permis de construire ».

Par avenant au Compromis signé entre parties en date du 16 avril 2019, celles-ci ont encore convenu que « *la partie venderesse et la partie acquéreuse d'un commun accord stipulent la passation à l'acte notarié dès lors qu'un permis de bâtir est délivré par l'institution communal compétente. Tout recours de tiers purgé. Il est également convenu que la passation de l'acte notarié est permis avant Novembre 2020 pas plutôt que Septembre 2019.* »

Par compromis de vente du 7 juillet 2020, les parties venderesses ont acquis de la part de tiers une maison d'habitation située à ADRESSE4.) pour le prix de 680.000 EUR. Le compromis de vente du 7 juillet 2020 fut annulé d'un commun accord le 30 avril 2021.

En date du 16 décembre 2020, le notaire Maître Carlo GOEDERT a fixé le rendez-vous pour la signature de l'acte notarié relatif au Compromis au 23 décembre 2020.

Après annulation de ce rendez-vous par la société acquéreuse, une sommation de passer acte lui a été signifiée par les parties venderesses le 3 février 2021 pour signature de l'acte notarié en date du 10 février 2021.

A la suite de l'absence de la partie acquéreuse en date du 10 février 2021, le notaire a dressé un procès-verbal de non-comparution à la même date.

Par exploit d'huissier de justice du 15 mars 2021, les parties venderesses ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch pour voir ordonner l'annulation, sinon la caducité, sinon plus subsidiairement la résolution du Compromis aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.). Par conclusions du 4 octobre 2021, elles ont reformulé leur demande initiale pour demander principalement de constater la caducité du Compromis. A titre subsidiaire, elles ont maintenu leur demande à voir ordonner la résolution du Compromis.

Les parties venderesses ont encore demandé à voir condamner la partie acquéreuse à leur payer, en sus des intérêts légaux à partir de la demande en justice, le montant de 80.000 EUR à titre d'indemnité conventionnelle conformément aux stipulations du Compromis, sinon subsidiairement sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du même Code.

Elles ont encore requis de condamner la société SOCIETE1.) à leur payer, en sus des intérêts légaux à partir de la demande en justice, le montant de 8.000 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice du chef de craintes et tracasseries.

Finalement, elles ont demandé une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR.

La société SOCIETE1.) s'est opposée à la demande et a formulé des demandes reconventionnelles.

Elle a demandé principalement de constater que le Compromis était toujours en vigueur, sinon de le résilier aux torts exclusifs des parties venderesses et de les condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à lui payer le montant de 80.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, à titre de pénalité conventionnelle.

A titre subsidiaire et en tant que moyen de défense, elle a demandé de réduire la pénalité de 80.000 EUR à un euro symbolique.

Elle a encore demandé reconventionnellement le paiement du montant de 9.945 EUR au titre de frais et d'honoraires d'avocat et le paiement du montant de 41.433,95 EUR au titre de dépenses engagées dans le cadre du Compromis et de la réalisation du projet immobilier envisagé, ces montants chaque fois avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

La société SOCIETE1.) a finalement demandé reconventionnellement le montant de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

En cours de procédure pendante devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, les parties venderesses ont vendu à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) par compromis de vente du 25 août 2021, l'immeuble faisant l'objet du Compromis pour le prix de 1.025.000 EUR, tout en stipulant que « [l'] acte notarié sera signé au plus tard une fois que la partie venderesse aura obtenu un jugement en sa faveur ainsi qu'en faveur de la partie acquéreuse, dans le cadre d'une affaire qui l'oppose à la société SOCIETE1.) sàrl , procédure dont la partie acquéreuse a été valablement informée ».

Toujours en cours de procédure pendante devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, la société SOCIETE1.) a sommé les parties venderesses par exploit d'huissier de justice du 7 décembre 2021 à se présenter le 13 janvier 2022 devant le notaire Maître Pierre METZLER pour la signature de l'acte notarié de vente concernant l'immeuble faisant l'objet du Compromis.

Par lettre du 11 janvier 2022, les parties venderesses ont notifié au notaire Maître Pierre METZLER leur refus de passer l'acte notarié.

Le 7 mars 2023, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a rendu un jugement dont le dispositif se lit comme suit :

« **reçoit** les demandes de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et les demandes reconventionnelles de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en la forme,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en nullité du compromis de vente signé entre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le 22 février 2019,

partant **prononce** la nullité du compromis de vente signé entre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. le 22 février 2019 aux torts de la société SOCIETE1.) S.à r.l.,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant à la clause pénale pour le montant de 80.000,- euros (quatre-vingt mille euros),

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 80.000,- euros (quatre-vingt mille euros), avec les intérêts légaux à partir de la date du 15 mars 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** fondée la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) quant au dommage moral à concurrence d'un montant de 1.500,- euros (mille cinq cent euros),

partant **condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 1.500,- euros (mille cinq cent euros), avec les intérêts légaux à partir de la date du 15 mars 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

**dit** la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 1.500,- euros (mille cinq cent euros),

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.500,- euros (mille cinq cent euros),

**dit** non fondée la demande reconventionnelle de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement de la clause pénale d'un montant de 80.000,- euros, partant la **rejette**,

**dit** non fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement des frais et honoraires d'avocat pour un montant de 9.945,- euros,

partant la **rejette**,

**dit** non fondée la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement du montant de 41.433,95 euros à titre de dépenses engagées dans le cadre du contrat et de la réalisation du projet immobilier envisagé,

partant la **rejette**,

**dit** non fondée la demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de la société SOCIETE1.) S.à r.l.,

partant la **rejette**,

**dit** qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement à intervenir,

**condamne** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance. »

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont considéré que les parties venderesses demandaient principalement d'annuler le Compromis au motif que la société SOCIETE1.) n'aurait pas rempli les conditions suspensives contenues dans le Compromis, à savoir l'obtention d'un permis de construire et l'obtention d'un prêt dans le délai de validité du Compromis allant jusqu'au 31 décembre 2020.

Ils ont estimé que la stipulation sur la validité du Compromis (jusqu'au 31 décembre 2020) ne faisait pas partie intégrante des conditions à caractère suspensif pour être inscrite en tant que phrase isolée à la fin du Compromis.

Ils ont retenu qu'au vu des termes clairs et non équivoques de la clause concernant la durée de validité jusqu'au 31 décembre 2020, celle-ci était à qualifier de terme extinctif, son échéance entraînant la disparition du Compromis. Ils ont dit qu'en vue de la sommation par les parties venderesses de passer acte authentique de vente devant le notaire du 3 février 2021, soit au-delà de la date de validité du Compromis, celles-ci avaient encore poursuivi l'exécution du Compromis après sa date de validité du 31 décembre 2020 et avaient tacitement renoncé à la clause de validité.

Les juges de première instance ont décidé que les conditions suspensives n'étaient pas enfermées dans un délai conventionnel déterminé pour leur accomplissement.

Ils ont considéré que la première condition suspensive concernant le permis de construire était accomplie à partir du 24 février 2021, mais que la deuxième condition suspensive à savoir que « *le présent compromis ne sortirait ses effets qu'à la condition suspensive que la demande [de prêt] lui soit accordée. En contrepartie, l'Acquéreur s'engage, sous peine de nullité du Compromis en faveur du Vendeur et du paiement de l'Indemnité à ce dernier, à introduire la demande et à rapporter la preuve de son introduction au Vendeur endéans un délai de 10 jours à partir de la date de l'obtention du permis de construire, recours de tiers purgé* » n'avait pas été accomplie par la société acquéreuse, en ce sens que cette dernière n'avait pas apporté la preuve d'avoir introduit une demande pour un prêt bancaire endéans les dix jours à la fin du délai de trois mois après la récupération des autorisations à bâtir en date du 24 février 2021.

Les juges de première instance ont considéré que cette condition était défaillie et ont prononcé la sanction prévue par les parties, à savoir la nullité du Compromis et le paiement de l'indemnité (clause pénale) en faveur des parties venderesses (*sous peine de nullité du Compromis en faveur du Vendeur et du paiement de l'Indemnité à ce dernier*).

Ils ont encore décidé que les parties venderesses avaient subi un préjudice moral du montant de 1.500 EUR du chef du long délai qui s'était écoulé depuis la signature du Compromis en date du 22 février 2019 et les incertitudes et craintes y liées, ainsi que l'annulation du compromis de vente pour la maison située à ADRESSE4.).

Du jugement du 7 mars 2023 n'ayant pas fait l'objet d'une signification, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 14 avril 2023.

Par réformation du jugement entrepris, la société SOCIETE1.) demande, en ordre principal, de déclarer la demande des parties venderesses en nullité du Compromis non fondée et de dire que la vente est définitive et en vigueur. Elle demande de dire que les parties venderesses sont tenues de signer l'acte authentique en l'étude du notaire Maître Pierre METZLER.

Elle demande de se voir décharger de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance.

En ordre subsidiaire, elle demande de voir dire que le Compromis est résilié aux torts exclusifs des parties venderesses et de les condamner à lui payer la pénalité conventionnelle de 80.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elle requiert aussi de condamner les parties venderesses à lui payer la somme de 63.424,95 EUR à titre de « *préjudices distincts et supplémentaires subis* », ce montant avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

En ordre plus subsidiaire, elle demande de voir réduire la pénalité conventionnelle à sa charge à un euro symbolique.

En tout état de cause, elle demande de condamner les parties venderesses à lui payer des dommages et intérêts du montant de 15.000 EUR au titre de frais et d'honoraires d'avocat.

Elle requiert encore une indemnité de procédure du montant de 2.000 EUR pour la première instance et du montant de 2.000 EUR pour l'instance d'appel.

La partie appelante critique le jugement pour avoir constaté la nullité du Compromis à ses torts.

Elle estime avoir réalisé les conditions suspensives. En date du 27 janvier 2021, le bourgmestre lui aurait délivré un certificat par lequel il a déclaré que les autorisations de bâtir étaient prêtes à être délivrées dès réception de l'acte notarié et dès que les taxes afférentes étaient payées.

Ce certificat constituerait la preuve qu'elle avait entrepris toutes les démarches nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive.

Or, le certificat précité ne constituerait pas une autorisation de bâtir et encore moins une autorisation de bâtir purgée de tout recours de tiers. Pour cela, il aurait fallu que ladite attestation du bourgmestre soit affichée depuis plus de trois mois sur le terrain concerné sans qu'un recours soit introduit par un tiers intéressé conformément à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'en ce qui concerne la deuxième condition relative au financement de prix de vente, elle aurait également fait le nécessaire et aurait obtenu un accord bancaire en date du 3 décembre 2020.

Les juges de première instance auraient dès lors fait une mauvaise appréciation des faits en retenant qu'elle n'avait pas introduit une demande pour un prêt bancaire. Elle aurait obtenu un accord bancaire en date du 3 décembre 2020. Cet accord bancaire aurait été produit en cause par les parties venderesses elles-mêmes dans leur farde de pièces versées en première instance.

La société acquéreuse fait encore valoir que les juges de première instance se sont trompés quand ils ont retenu qu'elle pouvait récupérer les autorisations nécessaires au plus tard le 24 février 2021 pour les afficher, étant donné que le certificat du bourgmestre du 27 janvier 2021 mentionnerait que lesdites autorisations de bâtir seraient seulement délivrées dès réception de l'acte notarié et dès que les taxes afférentes seraient payées. Le seul paiement des taxes ne lui aurait dès lors pas permis de recevoir les autorisations de bâtir.

Elle aurait introduit et obtenu l'accord bancaire bien avant l'expiration du délai de 10 jours à compter de l'obtention de l'autorisation de bâtir, purgée de tout recours, comme en témoignerait la date de l'accord bancaire du 3 décembre 2020.

Les parties venderesses auraient été parfaitement informées de toutes les démarches entreprises en lien avec le financement du prix, comme elles auraient été en possession de l'accord bancaire délivré en date du 3 décembre 2020 et auraient sollicité la fixation des rendez-vous des 23 décembre 2020 et 10 février 2021 sur base de cet accord bancaire.

Il résulterait de ce qui précède que les deux conditions suspensives seraient réalisées, de sorte que la vente conclue entre les parties serait en réalité définitive.

Il faudrait, par réformation du jugement entrepris, contraindre les parties venderesses à signer l'acte authentique de vente.

Les parties intimées interjettent régulièrement appel incident et demandent, par réformation du jugement, de constater la caducité du Compromis, sinon en ordre subsidiaire, de confirmer le jugement entrepris. Elles demandent de condamner la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 7.994,17 EUR

à titre de frais et honoraires d'avocat, et sollicitent une indemnité de procédure du montant de 2.500 EUR pour l'instance d'appel.

Elles rappellent que la société SOCIETE1.) n'a pas comparu à la signature de l'acte authentique de vente fixée au 23 décembre 2020 et n'a pas donné suite à la sommation de passer acte du 3 février 2021.

Elles estiment que la partie appelante n'est pas en possession d'une autorisation communale de construire et ne dispose pas des fonds nécessaires pour acquérir l'immeuble faisant l'objet de la vente.

La société acquéreuse aurait été dans l'impossibilité de respecter les clauses du Compromis qui, de toute façon, n'aurait plus eu aucune validité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Les fixations des rendez-vous devant le notaire en date des 23 décembre 2020 et 10 février 2021 n'auraient pas été prématurées compte tenu que le délai de validité du Compromis expirait en date du 31 décembre 2020.

Les parties au litige auraient convenu une clause spéciale fixant la durée de validité du Compromis à un terme extinctif, soit le 31 décembre 2020.

En l'absence de signature de l'acte authentique, respectivement en cas de défaillance des conditions suspensives énoncées dans le Compromis jusqu'au 31 décembre 2020 au plus tard, ledit Compromis deviendrait caduc.

Ce serait à tort que les juges de première instance ont décidé que les parties venderesses ont renoncé tacitement à la clause de validité alors qu'une nouvelle date pour la signature de l'acte avec la société SOCIETE1.) avait été fixée suivant sommation de passer acte du 3 février 2021 fixée au 10 février 2021.

Les parties venderesses renvoient à un arrêt de la Cour de cassation du 29 juin 2020, dans lequel il a été décidé que la prorogation du terme doit découler d'un accord explicite et implicite des parties intervenu antérieurement à l'arrivée du terme.

Ce principe aurait été confirmé ultérieurement par un arrêt de la Cour d'appel du 6 juillet 2011 retenant que « *cette renonciation qui peut être implicite ne se présume toutefois pas du seul fait que les parties ont laissé passer la date sans réagir et que l'une des parties ait proposé au notaire une date en dehors du délai, si l'autre partie n'a pas été consultée et s'il n'y a pas eu accord avant l'échéance du terme* ».

Les intimées estiment qu'il n'y a pas eu d'accord entre parties de proroger la date de la signature de l'acte, alors que dans ce cas, une sommation n'aurait pas été nécessaire. En outre, cette prorogation aurait été proposée postérieurement à l'arrivée du terme.

Elles n'auraient pas renoncé à la caducité du Compromis.

Il faudrait simplement constater la caducité du Compromis alors qu'il serait venu à terme sans qu'aucune des conditions suspensives ait été réalisée.

A titre subsidiaire, pour le cas où la caducité ne serait pas retenue, il y aurait lieu de constater la nullité du Compromis telle que retenue en première instance, sauf à constater que les deux conditions suspensives y stipulées auraient défailli.

Il y aurait absence de permis de construire. Le certificat du bourgmestre délivré en date du 27 janvier 2021 ne serait pas un permis de construire communal tout recours de tiers purgé.

Il serait dès lors incontestable que la condition de l'octroi d'un permis de bâtir, que ce soit dans le délai conventionnel du 31 décembre 2020 ou dans un délai raisonnable aurait défailli.

Les parties intimées font encore valoir qu'il y a absence d'octroi d'un prêt et dès lors également défaillance de la deuxième condition suspensive.

Contrairement aux prétentions de la partie appelante, celle-ci n'aurait pas été en possession des fonds nécessaires ou d'un accord bancaire lui permettant d'acquérir l'immeuble du Compromis, et ce ni dans le délai conventionnel expirant le 31 décembre 2020 ni à la date du 10 février 2021 fixée suivant sommation du 3 février 2021.

Le certificat bancaire daté au 3 décembre 2020 n'aurait aucune valeur probante pour ne pas faire référence au Compromis et pour n'indiquer aucun prix de vente.

Les parties venderesses se réfèrent encore au courriel adressé par la société SOCIETE1.) en date du 3 mars 2021 au notaire Maître Carlo GOEDERT stipulant que « *vu le changement et le manque de permis réel suivant le compromis, nous n'avons pas pu rassembler la totalité pour votre virement. [...] Le temps est trop court malgré tous les efforts sous quelques jours pour rassembler la somme nécessaire, nous ne pouvons donc pas acter demain et nous sommes obligés de refaire une nouvelle demande bancaire et un nouveau rendez-vous* » pour prouver que la deuxième condition suspensive est également défaillie.

En vertu du Compromis et de la clause pénale y stipulée, la société SOCIETE1.) n'aurait rempli aucune des conditions suspensives dans le délai conventionnel fixé entre parties, ni d'ailleurs plus tard, de sorte que la clause relative à l'indemnité conventionnelle s'appliquerait.

La société SOCIETE1.) s'oppose à voir prononcer la caducité du Compromis alors qu'il ne ressortirait pas de la clause stipulant « *le compromis est valable jusqu'au 31 décembre 2020* » que le Compromis comporterait un terme extinctif, respectivement une condition résolutoire.

Il ne ressortirait pas non plus de cette clause que les parties au litige aient eu la volonté d'enfermer la condition relative à l'autorisation de bâtir purgée de tous recours dans un délai expirant le 31 décembre 2020.

Il n'y aurait pas de précision stipulant que « *passé ce délai, le compromis sera caduc* ».

Les parties n'auraient pas convenu du sort à réserver à l'acte juridique (caducité ou résolution ou nullité de l'acte) en cas de dépassement du terme conventionnel.

La clause mentionnerait une date indicative par opposition à une date ayant force obligatoire ou contraignante.

Le contrat serait resté en vigueur au-delà du 31 décembre 2020. L'avenant du 16 avril 2019 aurait prévu qu'il était également convenu que la passation à l'acte notarié était permise avant novembre 2020, mais pas avant septembre 2019. Il faudrait conclure de ces termes que s'il était permis de signer l'acte notarié entre septembre 2019 et novembre 2020, il ne serait pas défendu de le signer au-delà de novembre 2020.

La conclusion suivant laquelle le contrat serait resté en vigueur au-delà du 31 décembre 2020 serait confirmée par le fait que les parties avaient expressément convenu que l'acte notarié soit signé après la réalisation de la condition relative à l'obtention d'une autorisation de bâtir purgée de tous recours, laquelle condition n'étant enfermée dans aucun délai conventionnel.

Cet état de choses serait confirmé par le fait que les vendeurs ont fixé un rendez-vous chez le notaire après le 31 décembre 2020.

La date conventionnelle du 31 décembre 2020 serait une simple date indicative dont le dépassement n'entraînerait aucune conséquence juridique.

Les parties venderesses feraient un amalgame entre, d'une part, une simple date indicative sans force contraignante et, d'autre part, un supposé terme dans lequel serait enfermée une condition suspensive.

Le Compromis ne serait ni caduc, ni résolu, ni nul du fait que la date conventionnelle du 31 décembre 2020 ait été dépassée.

A titre subsidiaire, et à supposer que la clause de validité du contrat soit prise en considération, la partie appelante demande de constater que les parties venderesses y ont renoncé, puisque postérieurement au 31 décembre 2020, elles ont sommé la société SOCIETE1.) de signer l'acte notarié le 10 février 2021.

La partie appelante fait encore valoir qu'il est certain que la condition relative à l'obtention d'une autorisation de bâtir est accomplie au motif qu'elle n'était enfermée dans aucun délai, qu'elle pouvait dès lors s'accomplir après le 31

décembre 2020 et que le certificat du bourgmestre du 27 janvier 2021 rapporte que les autorisations sont prêtes.

La société SOCIETE1.) estime également qu'il est certain que la condition quant à l'octroi du prêt est accomplie et qu'elle dispose des fonds.

Ainsi, l'accord bancaire du 3 décembre 2020 établirait que la condition est réalisée. Cette preuve serait encore rapportée par les courriers successifs après le 6 janvier 2022, par lesquels le notaire Pierre METZLER confirmerait la réception des fonds sur l'un de ses comptes bancaires.

La partie appelante en conclut que puisque les deux conditions suspensives sont réalisées, la vente est définitive.

Il est admis par les parties en cause que le Compromis contient deux conditions suspensives.

L'article 1181 du Code civil dispose 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 ».*

La défaillance d'une condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance.

En effet, lors de stipulation de conditions suspensives telles qu'en l'espèce, les obligations de part et d'autre sont suspendues jusqu'à la réalisation des conditions suspensives.

Les obligations de part et d'autre étaient dès lors suspendues jusqu'à l'obtention d'un permis de construire de minimum cinq unités avec 700 mètres carrés tout recours de tiers purgé et, en cas de besoin de l'acquéreur d'un prêt bancaire pour le financement, jusqu'à l'octroi de celui-ci.

En cas de défaillance de la condition suspensive, le contrat devient caduc sans qu'il soit nécessaire que les parties constatent cette caducité. La défaillance de la condition suspensive entraîne en effet de plein droit l'effacement du contrat et ce indépendamment de la volonté des parties. Elle remet les parties au contrat dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté. L'obligation et le contrat qui étaient suspendus à l'événement incertain sont effacés.

Le Compromis contient également un terme extinctif, à savoir le 31 décembre 2020.

S'il est exact que les parties n'ont pas stipulé qu'après dépassement de ce terme, le Compromis deviendrait caduc ou serait nul ou résolu, toujours est-il

qu'il ressort de la stipulation de clauses suspensives en combinaison avec une date limite de validité du Compromis que la volonté des parties était de limiter les effets du Compromis jusqu'au 31 décembre 2020 et de prévoir le même délai pour les conditions suspensives.

Décider le contraire reviendrait à retenir que le terme extinctif du 31 décembre 2020 fixé d'un commun accord des parties n'avait aucune raison d'être.

Aux termes de l'article 1176 du Code civil :

*« Lorsqu'une obligation est contractée sous la condition qu'un événement arrivera dans un temps fixe, cette condition est censée défaillie lorsque le temps est expiré sans que l'événement soit arrivé. S'il n'y a point de temps fixe, la condition peut toujours être accomplie ; et elle n'est censée défaillie que lorsqu'il est devenu certain que l'évènement n'arrivera pas. »*

Pour éviter la caducité d'un contrat conclu sous une condition suspensive fixée dans un délai fixe, les parties ne peuvent renoncer au délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive que pendant que la condition est pendante.

La renonciation aux conséquences juridiques du dépassement du délai, même si elle peut être implicite, ne se présume pas et ne découle pas du fait que les parties ont laissé passer la date en question sans réagir, étant encore observé que pour être valable, la renonciation doit intervenir avant la date butoir.

La prorogation tacite du terme d'une convention, d'un commun accord des parties, ne peut se déduire que de faits intervenus antérieurement à l'arrivée du terme fixé (Cass. 29 juin 2000, Pas. 31, p. 440).

Les juridictions ne sauraient dès lors pas avoir égard à des comportements des parties après l'échéance du terme pour en déduire une prorogation tacite du délai.

La société SOCIETE1.) n'invoque pas de faits antérieurs à la date butoir du 31 décembre 2020 permettant de rapporter la preuve que le Compromis a été prorogé d'un commun accord des parties au-delà de la date du 31 décembre 2020. Le simple fait que les parties venderesses ont encore effectué une sommation de passer acte en date du 3 février 2021 pour le 10 février 2021 ne saurait rapporter cette preuve.

Il est acquis en cause que la condition relative à l'obtention d'un permis de construire par la société SOCIETE1.) ne s'est pas réalisée jusqu'au 31 décembre 2020.

Hormis la question d'une renonciation de la part des parties venderesses au terme prévu dans le Compromis, il y a encore lieu de noter qu'il résulte du certificat communal du 27 janvier 2021 qu'une autorisation de bâtir ne sera délivrée par la commune que lors de la réception de l'acte notarié.

Or, d'après la déclaration même de la société SOCIETE1.) et aux fins d'être purgée de tous recours de tiers, il faudrait que ladite autorisation soit affichée depuis plus de trois mois sur le terrain concerné sans qu'un recours soit introduit par un tiers intéressé conformément à l'article 37 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Il suit de ce qui précède que même en admettant que le terme du Compromis ait été prorogé et que la réalisation de la condition suspensive relative à l'autorisation de bâtir, tout recours de tiers purgé, n'ait pas été enfermée dans le temps fixe du 31 décembre 2020, il est cependant devenu certain en date du 27 janvier 2021 que la condition relative à l'obtention d'une autorisation de bâtir libre de tous recours de tiers purgé ne se réaliserait pas.

En vertu de l'article 1176 du Code civil, la condition relative à l'autorisation de bâtir telle que stipulée dans le Compromis est dès lors défaillie.

La société SOCIETE1.) n'est actuellement toujours pas en possession d'une autorisation de bâtir, purgée de tout recours de tiers, et cette condition n'est actuellement pas plus réalisée qu'en date du 27 janvier 2021.

Or, la société SOCIETE1.), en possession du certificat du 27 janvier 2021 en vertu duquel elle estime actuellement qu'il est certain que la condition suspensive se réalisera et en possession du certificat bancaire du 3 décembre 2020 en vertu duquel elle estime avoir rapporté la preuve de l'octroi d'un prêt bancaire ne s'est cependant pas présentée devant le notaire Carlo GOEDERT en date du 10 février 2021, soit après la délivrance du certificat communal du 27 janvier 2021 pour passer l'acte notarié de vente et ce malgré sommation de la part des parties venderesses.

L'excuse tirée du fait qu'il s'agissait simplement d'un délai trop court pour organiser la remise des fonds tombe à faux, compte tenu du courrier électronique de la société SOCIETE1.), adressée en date du 3 mars 2021, soit un mois après la sommation, au notaire Carlo GOEDERT dans lequel elle précise qu'elle ne pouvait pas signer l'acte notarié au vu du « *manque de permis réel suivant le Compromis* » et compte tenu du fait que « *nous n'avons pas pu rassembler la totalité supplémentaire pour votre virement* » et que « *nous sommes obligés de refaire une nouvelle demande bancaire* ».

Il ressort de ce qui précède que la société SOCIETE1.) n'a pas clairement manifesté qu'elle estimait que la condition suspensive quant à l'autorisation de bâtir s'était réalisée en date du 27 janvier 2021 par la délivrance du certificat de la Commune et qu'elle avait l'intention de passer l'acte notarié sans autorisation de bâtir, libre de tous recours de tiers, alors qu'il était devenu certain qu'une telle autorisation ne serait pas obtenue.

En adoptant une telle position, elle n'a pas clairement fait savoir ses intentions au sujet de la condition suspensive relative à l'autorisation de bâtir ni avant le terme du Compromis ni après la délivrance du certificat du bourgmestre en date du 27 janvier 2021.

Il ressort de tout ce qui précède que c'est à bon droit que les parties venderesses se prévalent de la caducité du Compromis par la défaillance de la condition suspensive relative à l'obtention d'une autorisation de construire aux conditions telles que stipulées dans le Compromis.

Il y a dès lors lieu, par réformation du jugement de première instance, de déclarer le Compromis caduc.

Pour demander le montant de 80.000 EUR, les parties venderesses, tout en demandant la caducité du Compromis, se basent sur la clause du Compromis stipulant qu'en cas de non-respect d'une ou de plusieurs des clauses du Compromis ou de la résiliation abusive du Compromis par l'une des parties, celle-ci devra payer une indemnité équivalente à 10 % du prix de vente à l'autre partie.

Elles font valoir que la société SOCIETE1.) n'a rempli aucune des conditions suspensives dans le délai conventionnel fixé entre parties, ni d'ailleurs plus tard et estiment qu'il y a dès lors lieu à application de la clause pénale.

Or, tel que précisé ci-avant, la condition suspensive est celle qui suspend l'efficacité d'une obligation ou de l'ensemble de la convention à la réalisation d'un événement.

Le contrat existe et produit ses effets tant que la condition est pendante et en cas de défaillance de la condition, le contrat devient caduc.

La caducité pour défaillance de la condition suspensive telle que demandée par les parties venderesses met les parties dans la même situation comme si elles n'avaient pas contracté, de sorte qu'elles ne peuvent pas se prévaloir des clauses pénales contenues dans le Compromis.

La caducité n'est écartée que lorsque la défaillance de la condition suspensive a été provoquée par la faute du débiteur obligé sous la condition suspensive.

Dans ce cas, si le créancier veut que le contrat conclu sous condition suspensive sorte ses effets, il lui incombe de demander que la condition soit réputée accomplie à cause d'une faute commise par le débiteur tel qu'un manque de diligence de sa part pour que la condition suspensive puisse s'accomplir.

De tels reproches n'ayant pas été formulés par les parties venderesses, il y a lieu de retenir que leur demande sur base de la clause pénale insérée dans le Compromis n'est pas fondée.

Le jugement de première instance est à réformer en ce qu'il a prononcé la nullité du Compromis aux torts de la société SOCIETE1.) et en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 80.000 EUR à titre de clause pénale.

Au vu de la caducité du Compromis, il y lieu de confirmer, quoique pour d'autres motifs, le jugement de première instance en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande de voir condamner les parties venderesses au paiement de l'indemnité conventionnelle prévue dans le Compromis.

La société SOCIETE1.) critique encore le jugement entrepris pour avoir été condamnée au paiement du montant de 1.500 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral.

Étant donné que les parties venderesses ne rapportent pas la preuve d'avoir subi un préjudice moral en relation causale avec une inexécution contractuelle de la part de la société SOCIETE1.), il convient, par réformation du jugement entrepris, de déclarer leur demande en obtention de dommages et intérêts pour préjudice moral non fondée.

La société SOCIETE1.) critique encore le jugement entrepris pour ne pas avoir fait droit à sa demande en remboursement de dépenses engagées dans le cadre du contrat et de la réalisation du projet immobilier envisagé.

Elle dit avoir engagé des frais du montant de 63.424,95 EUR à titre de « factures autorisation de bâtir », de frais et honoraires d'architecte, de frais et honoraires de la société SOCIETE3.), de « frais et honoraires de PERSONNE4.) » et de frais bancaires.

Au vu de la caducité du Compromis et en l'absence de preuve d'un manquement des parties venderesses en relation causale avec le prétendu préjudice subi résidant dans les frais exposés, c'est à bon droit que les juges de première instance ont débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en remboursement desdits frais.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en obtention du remboursement de frais et d'honoraires d'avocat, il y a lieu de rappeler qu'il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat n'est pas fondée.

Au vu du fait que la caducité du Compromis a été prononcée et en l'absence de preuve d'une faute dans le chef de la société SOCIETE1.), la demande des parties venderesses en remboursement de frais et d'honoraires d'avocat n'est également pas fondée.

C'est à tort que les juges de première instance ont alloué aux parties venderesses une indemnité de procédure du montant de 1.500 EUR pour la première instance, étant donné qu'il n'est pas inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens.

La demande des parties venderesses en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est également à rejeter pour les mêmes motifs.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit les appel principal et incident,

les déclare partiellement fondés,

réformant,

prononce la caducité du compromis de vente signé entre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) et la société à responsabilité SOCIETE1.) le 22 février 2019,

dit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention de la clause pénale du montant de 80.000 EUR non fondée,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de la condamnation au paiement de la somme de 80.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la date du 15 mars 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention du montant de 1.500 EUR à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral non fondée,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de la condamnation de la somme de 1.500 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la date du 15 mars 2021, date de la demande en justice jusqu'à solde,

dit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention du montant de 1.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour la première instance non fondée,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de la condamnation à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) le montant de 1.500 EUR à titre d'indemnité de procédure pour la première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties respectives de leurs demandes en obtention du remboursement de frais et honoraires d'avocat et en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

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