

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 146/24 - II - CIV

Audience publique du neuf octobre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00286 du rôle

Composition:

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

Entre :

1) 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 B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société anonyme **SOCIETE2.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prêt exploit Martine LISE du 6 mars 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.

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

Le 10 août 2021, un contrat intitulé « mandat de vente » a été signé entre la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.)) et PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)), aux termes duquel PERSONNE1.) accorde à la société SOCIETE3.) « *un droit d'option de vente* » pour une période de 6 mois à compter du 10 août 2021, concernant un immeuble en copropriété lui appartenant et situé à L-ADRESSE4.), incluant deux appartements à deux chambres à coucher sis aux 1^{er} et 2^{ème} étages, deux garages (box fermés), chauffage, buanderie commune, hall commun, deux pièces aménagées dans les combles au 3^{ème} étage ainsi que deux combles non aménagés au 3^{ème} étage, « *au prix avec commission de minimum 1.100.000 EUR, en contrepartie au profit de la société SOCIETE3.) d'une commission de 2 % + TVA 17 % du prix de vente obtenu, même en cas que lesdits immeubles sont vendus en dessous du prix indiqué après accord préalable des vendeurs* ».

Le 17 septembre 2021, un compromis de vente (ci-après le Compromis) a été conclu entre la société SOCIETE3.), agissant pour compte d'PERSONNE1.), en qualité de vendeur, et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) et la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)), en qualité d'acquéreurs, portant sur les lots 001 à 008 « *(selon cadastre vertical en attente de validation), représentant un total de 1.000/1000^{èmes} des parties communes, y compris le sol ou terrain, sis à L-ADRESSE5.)* », au prix de « *1.010.000 euros, y compris 1,50% de commission de la société SOCIETE3.) s.à.r.l.+ TVA 17% laquelle commission sera directement retenue par le notaire au moment de la signature de l'acte de vente* », les acquéreurs déclarant que la vente est faite en vue de la revente.

Le Compromis a été conclu sous les conditions suspensives suivantes :

« *Clauses suspensives :*

1. L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse

invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur et le présent compromis ne produira plus aucun effet.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au plus tard le 18.10.2021. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur. Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

2. Le présent compromis sortira ses effets à partir de la validation officielle du cadastre vertical en cours et ce au plus tard pour le 31.12.2021, faute de quoi le présent compromis sera nul et non avenue sans indemnités de part et d'autre.

3. La partie venderesse s'engage à remettre une clé de la porte d'entrée de l'immeuble et des deux appartements à la partie acquéreuse à partir de la signature du présent compromis de vente entre toutes les parties concernées, faute de quoi le présent compromis sera nul et non avenue sans indemnités de part et d'autre.

N. B. La partie acquéreuse s'engage à ne pas effectuer des quelconques changements dans la copropriété jusqu'à la passation de l'acte notarié ! »

Le 18 novembre 2021, le mandataire d'PERSONNE1.) a informé les parties acquéreuses qu'elles n'ont pas présenté à la venderesse la moindre garantie certifiant qu'elles disposaient du financement nécessaire pour payer le prix de vente, ni la preuve que les demandes afférentes aient été introduites auprès des établissements bancaires, de sorte qu'en application de la clause résolutoire, (i) le Compromis est résolu de plein droit, (ii) le montant prévu à la clause pénale devra être versé à PERSONNE1.) et (iii) aucun acte de vente authentique ne sera signé entre parties.

Suivant courrier du 23 novembre 2021, le mandataire des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) a informé le mandataire d'PERSONNE1.) que ses mandants ont toujours eu le financement nécessaire de sorte qu'elles vont demander au notaire de sommer la partie venderesse de passer acte.

Suivant courrier du 24 novembre 2021, le mandataire d'PERSONNE1.) a informé le mandataire des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) qu'il n'y avait pas besoin de procéder à une sommation de passer acte, étant donné que le Compromis était résolu de plein droit et rétroactivement pour fautes dans le chef des parties acquéreuses.

Le 1^{er} décembre 2021, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont fait signifier à PERSONNE1.) une sommation de passer acte de vente notarié devant le notaire Karine REUTER pour le 8 décembre 2021.

PERSONNE1.) ne s'étant pas présentée auprès du notaire en date du 8 décembre 2021, ce dernier a dressé un procès-verbal de non-comparution.

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2022, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont fait comparaître PERSONNE1.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir déclarer valable et contraignant entre parties le Compromis et entendre condamner PERSONNE1.) à leur payer

- la somme de 101.000 EUR ou tout autre montant même supérieur, à titre de clause pénale, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la somme de 265.000 EUR ou tout autre montant même supérieur, à titre de gain manqué, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, « *ce préjudice étant distinct de celui de la clause pénale* »,
- la somme de 1.163,23 EUR ou tout autre montant même supérieur, à titre de préjudice matériel, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Les parties demanderesses ont encore sollicité la condamnation d'PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR.

PERSONNE1.) a formé une demande reconventionnelle contre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), au titre de laquelle elle a demandé principalement de constater l'irrégularité du Compromis pour n'avoir été signé que par PERSONNE2.) en sa qualité de gérant de la société SOCIETE1.), et non pas par les deux gérants, à savoir PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

Subsidiairement, PERSONNE1.) a sollicité reconventionnellement la résolution du Compromis aux torts exclusifs des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et leur condamnation à lui payer solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour la moitié (ou toute autre partage à déterminer par le tribunal), la somme de 99.258,02 EUR, sinon la somme de 101.100 EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suivra la signification du jugement à intervenir.

Le 17 septembre 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a rendu un jugement dont le dispositif est conçu comme suit :

« reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

rejette le moyen de nullité du compromis de vente du 17 septembre 2021,

constate que le compromis de vente du 17 septembre 2021 est résolu aux torts exclusifs de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et de la société anonyme SOCIETE2.) SA,

dit les demandes principales non fondées,

en déboute,

dit les demandes reconventionnelles partiellement fondées,

évalue la clause pénale au montant de 99.227,45 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et la société anonyme SOCIETE2.) SA solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 99.227,45 euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et la société anonyme SOCIETE2.) SA solidairement à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

en déboute pour le surplus,

dit non fondées les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et de la société anonyme SOCIETE2.) SA en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu à l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl et la société anonyme SOCIETE2.) SA solidairement aux frais et dépenses de l'instance avec distraction au profit de l'avocat concluant, la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance. »

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a d'abord rejeté le moyen d'PERSONNE1.) relatif à la nullité du Compromis pour défaut de représentation valable de la société SOCIETE1.) lors de sa conclusion, en retenant que la société SOCIETE1.) fut valablement représentée au moment de la conclusion du Compromis par le seul gérant PERSONNE2.).

En ce qui concerne la société SOCIETE1.), le tribunal a dit que celle-ci restait en défaut de rapporter la preuve qu'elle avait offert à PERSONNE1.) une garantie de paiement équivalente au crédit bancaire et de l'obtention d'un financement partiel, voir entier du bien objet de la vente.

S'agissant de la société SOCIETE2.), le tribunal a retenu que faute par celle-ci de prouver d'une part à combien s'est élevé le prétendu crédit accordé par la banque et d'autre part d'établir que ce prétendu crédit couvrait le financement d'un ou de plusieurs lots du bien, respectivement quelle partie du prix de vente était couverte par le financement bancaire, elle n'avait pas rapporté la preuve de l'obtention d'un financement bancaire partiel, voire entier, du bien objet de la vente.

En ce qui concerne la prorogation du délai conventionnel dans lequel la condition suspensive était enfermée, le tribunal a dit que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) n'avaient pas rapporté la preuve d'une prorogation tacite du terme.

Le tribunal a conclu que la défaillance de la clause suspensive relative à l'obtention d'un prêt incombait exclusivement aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), de sorte que leurs demandes en allocation de la clause pénale et en indemnisation des préjudices invoqués, tirés d'un prétendu gain manqué évalué à 265.000 EUR et des frais de chauffage pour le montant de 1.163,23 EUR, ont été rejetées.

En ce qui concerne la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en obtention de la clause pénale, le tribunal y a fait droit jusqu'à concurrence du montant de 99.227,45 EUR.

Pour ce faire, il a rappelé que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avaient volontairement empêché la réalisation de la condition suspensive, de sorte que la condition était réputée accomplie et qu'il y avait lieu de constater la résolution du Compromis à leurs torts.

Par exploit d'huissier de justice du 6 mars 2023, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont régulièrement relevé appel de la décision du 17 janvier 2023, leur signifiée par exploit d'huissier de justice en date du 30 janvier 2023.

Elles demandent de voir réformer intégralement le jugement entrepris, et de condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 266.163,23 EUR (265.000 + 1.163,23) à titre de dommages et intérêts en vertu de l'article 1152 alinéa 2 du Code civil, sinon au paiement de la somme de 101.000 EUR ou de 99.258,02 EUR en application de la clause pénale, ces montants avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Elles requièrent encore de se voir allouer le montant de 4.060 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat.

Les parties appelantes demandent aussi d'être déchargées de toutes les condamnations intervenues en première instance à leur encontre, sinon de réduire la condamnation intervenue du montant de 99.227,45 EUR à un euro symbolique.

Elles sollicitent une indemnité de procédure de 5.000 EUR pour la première instance et de 3.500 EUR pour l'instance d'appel.

Dans le cadre de leurs conclusions récapitulatives, les parties appelantes demandent encore, à titre subsidiaire, en ce qui concerne la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.), de constater la caducité du Compromis du fait de l'absence d'obtention du cadastre vertical, sinon de déclarer nul et non avenu le Compromis sur base de l'article 1583 du Code civil.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) augmentent leur demande en remboursement des frais d'avocat au montant de 5.502,73 EUR (11.005,46 :2) pour chacune d'entre elles.

PERSONNE1.) demande de rejeter toutes les demandes des parties appelantes.

Elle demande de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a déclaré non fondées les demandes des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), constaté que le Compromis est résolu aux torts exclusifs des deux sociétés, et les a condamnées à lui payer la somme de 99.277,45 EUR à titre de clause pénale et la somme de 3.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Elle requiert encore de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) solidairement au paiement de la somme de 5.000 EUR à titre d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) critiquent le jugement entrepris pour avoir retenu qu'elles n'avaient pas rapporté la preuve d'avoir effectué les diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive relative au prêt.

Elles rappellent qu'elles étaient uniquement en contact avec l'agence immobilière SOCIETE3.), agissant pour le compte d'PERSONNE1.), en qualité de venderesse.

La banque SOCIETE4.) aurait accordé un crédit à la société SOCIETE2.) en date du 7 octobre 2021, soit avant la date butoir prévue par le Compromis, à savoir le 18 octobre 2021, en vue de l'acquisition de l'immeuble et en aurait informé directement PERSONNE1.) par courrier adressé le même jour à son domicile.

A la même date, la société SOCIETE1.) aurait informé le représentant de la société SOCIETE3.), PERSONNE4.) (ci-après PERSONNE4.)) qu'elle n'avait pas besoin de financement bancaire.

Les parties appelantes font valoir qu'une fois la condition levée, elles auraient commandé du mazout pour chauffer l'immeuble au début du mois d'octobre 2021.

En date du 25 octobre 2021, un compromis de vente pour l'immeuble aurait été signé avec la société à responsabilité limitée SOCIETE5.).

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) disent avoir voulu passer l'acte notarié de vente avec PERSONNE1.) dans les plus brefs délais.

Or, celle-ci aurait refusé de passer l'acte notarié sous de vains prétextes et probablement parce qu'elle avait appris la revente de l'immeuble pour un prix de 1.275.000 EUR, soit un prix supérieur de l'ordre de 265.000 EUR que celui retenu par le Compromis.

Les parties appelantes font valoir qu'il résulte du Compromis que l'achat était effectué dans le but de la revente et elles insistent sur le fait qu'il n'y a pas eu de vente de différents lots ou d'une copropriété, mais d'un immeuble entier.

Elles se réfèrent au courrier de la banque SOCIETE4.) adressé en date du 7 octobre 2021 à PERSONNE1.), ayant précisé l'adresse de l'immeuble pour lequel le financement était demandé.

La condition suspensive se serait dès lors réalisée, étant donné que la société SOCIETE2.) aurait fait présenter la lettre d'acceptation du prêt avant la date butoir du 18 octobre 2021.

Les juges de première instance auraient retenu à tort que le courrier du 7 octobre 2021 ne permettait pas de constater à combien s'élève le prétendu crédit accordé par la banque à la société SOCIETE2.), ni d'établir s'il couvre le financement d'un ou de plusieurs lots du bien immeuble, respectivement quelle partie du prix de vente est couverte par le financement bancaire.

Il n'y aurait pas eu de différents lots, mais uniquement un seul immeuble qui aurait été indiqué précisément par la banque SOCIETE4.) dans son courrier.

Les parties appelantes font encore valoir que la société SOCIETE2.), qui n'était en contact qu'avec PERSONNE4.), aurait également directement informé ce dernier en date du 7 octobre 2021 de l'obtention du crédit par la banque SOCIETE4.).

Il n'appartiendrait pas aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de vérifier si l'agence immobilière a informé son mandant.

Il ressortirait encore de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) du 14 juin 2022 qu'après avoir reçu une copie de l'accord bancaire, l'agent immobilier en aurait informé au courant de la semaine du 11 au 16 octobre 2021 le fils d'PERSONNE1.), PERSONNE5.).

PERSONNE5.) aurait participé à toutes les négociations entre parties.

Il ressortirait de l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) que ce dernier s'est rendu en date du 16 novembre 2021 auprès de PERSONNE4.) et qu'il a reçu une copie écrite des informations relatives au financement de l'immeuble.

Aussi, PERSONNE1.) n'aurait plus demandé d'informations entre le 18 octobre 2021, date butoir prévue au Compromis, relative à l'information concernant le financement de l'immeuble et le 16 novembre 2021, date du rendez-vous de son fils auprès de PERSONNE4.).

Or en date du 25 octobre 2021, le nouveau compromis de vente pour l'immeuble pour un prix de vente supérieur aurait été signé avec la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) et par la suite, le fils PERSONNE5.) aurait tenté de trouver un prétexte pour annuler le Compromis, compte tenu du prix

de vente plus élevé obtenu par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) pour la revente de l'immeuble.

Les parties appelantes se réfèrent encore au courriel de la société SOCIETE1.) adressé à PERSONNE4.) en date du 7 octobre 2021 par lequel cette dernière a indiqué que le paiement pour l'achat de l'immeuble concerné par le Compromis se fera sans banque par financement de fonds propres.

Cette information confirmerait les déclarations reprises sur le formulaire de bénéficiaire économique envoyé au notaire en date du 1^{er} octobre 2021.

Les parties appelantes font encore noter qu'aucune pièce supplémentaire ne leur aurait été réclamée.

Elles auraient suffisamment rapporté la preuve de l'obtention du financement et qu'en tout état de cause, elles auraient accompli toutes les diligences nécessaires afin que la condition suspensive puisse se réaliser.

Ce serait dès lors à tort que les juges de première instance n'ont pas fait droit à leur demande en allocation de dommages et intérêts et qu'ils ont fait droit à la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en obtention des dommages et intérêts prévus par la clause pénale contractuelle.

PERSONNE1.) prétend avoir signé le Compromis en tant que partie venderesse. Elle conteste avoir mandaté la société SOCIETE3.) pour vendre l'immeuble litigieux.

Entre le jour de la signature du Compromis et la date butoir du 18 octobre 2021, elle n'aurait été contactée ni par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ni par la société SOCIETE3.).

Face à ce silence, son fils PERSONNE5.) se serait rendu au siège social de la société SOCIETE3.) en date du mardi 16 novembre 2021.

PERSONNE4.) aurait alors présenté à PERSONNE5.) un document émanant de la société SOCIETE4.), apparemment daté du 7 octobre 2021.

PERSONNE1.) fait valoir que ce document n'aurait pas de date certaine et ne lui serait jamais parvenu.

Ce ne serait qu'en date du 16 novembre 2021 que PERSONNE4.) aurait remis une copie de ce courriel à son fils PERSONNE5.).

Ce document ne mentionnerait d'ailleurs aucun montant, de sorte qu'il ne serait pas établi que le crédit accordé à la société SOCIETE2.) permettait de financer la totalité du prix de vente. Le courriel ne préciserait pas non plus l'objet du crédit à savoir l'immeuble censé être financé au moyen du crédit, et cette situation serait d'autant plus préjudiciable que le Compromis porterait sur la vente de plusieurs lots.

Le document ne serait dès lors pas à qualifier d'accord bancaire.

En outre, le document viserait exclusivement la société SOCIETE2.) et ne concernerait pas la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) fait encore valoir qu'il est incontestable que la société SOCIETE1.) n'a présenté ni d'accord bancaire, ni de refus bancaire, ni de certificat bancaire attestant l'existence de fonds suffisants destinés au paiement du prix de vente.

La société SOCIETE1.) ne démontrerait pas qu'elle disposait des fonds nécessaires. Elle aurait eu l'obligation de fournir une garantie.

Il résulterait de ce qui précède que c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) n'avaient pas entrepris les diligences nécessaires en vue de la réalisation de la condition suspensive relative au prêt bancaire endéans le délai conventionnel.

PERSONNE1.) estime que faute par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) de relever appel contre la résolution du Compromis, prononcée par les juges de première instance à leurs torts exclusifs, la décision entreprise serait définitive et coulée en force de chose jugée à cet égard.

A titre subsidiaire, elle conclut à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a prononcé la résolution du Compromis aux torts exclusifs des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.).

En ce qui concerne le moyen d'PERSONNE1.) tiré de l'autorité de chose jugée quant à la résolution du Compromis aux torts exclusifs des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) constatée par les juges de première instance, il y a lieu de noter qu'il ressort clairement de l'acte d'appel que les parties appelantes demandent de voir réformer intégralement le jugement entrepris.

Les parties appelantes critiquent le jugement de première instance pour ne pas avoir fait droit à leur demande en obtention de dommages et intérêts.

Elles font en outre valoir que le jugement de première instance est entrepris pour avoir fait droit à la demande reconventionnelle d'PERSONNE1.) en obtention de la clause pénale.

Le moyen tiré de l'autorité de chose jugée est dès lors à rejeter.

Aux termes de la clause suspensive du Compromis ci-avant retranscrite, la vente de l'immeuble litigieux était subordonnée à l'obtention d'un prêt bancaire par l'acquéreur.

En vertu de l'article 1134 du Code civil, les parties sont dès lors liées par un contrat de vente conclu, entre autres, sous la condition suspensive de l'obtention par l'acquéreur d'un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg.

La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition, à savoir, en l'occurrence, l'obtention du prêt bancaire permettant le paiement du prix de vente de 1.010.000 EUR.

Il ressort également des termes de la clause suspensive du Compromis que l'acquéreur s'est engagé de présenter au vendeur une lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt bancaire au plus tard le 18 octobre 2021.

Les parties ont encore prévu contractuellement que si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'a été introduite que le Compromis sera considéré comme résolu et que le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur. Elles ont encore précisé contractuellement que le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

Il y a lieu de rappeler que la condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt bancaire est stipulée dans l'intérêt de la partie acquéreuse qui ne veut pas s'engager définitivement avant d'être assurée de pouvoir financer l'immeuble acquis, tandis que le terme est stipulé dans l'intérêt du vendeur, qui veut être fixé sur le sort de la vente. En effet, la condition suspensive ne fait que bloquer les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude et le vendeur ne peut plus disposer librement de son bien durant cette période d'incertitude.

Il est admis à l'acquéreur de choisir un autre mode de financement, à condition d'offrir à la partie venderesse une garantie de paiement équivalente au crédit bancaire initialement envisagé.

Il ressort des pièces du dossier qu'en date du 7 octobre 2021, la société SOCIETE4.) a adressé un courrier à PERSONNE1.) à son adresse indiquée dans le Compromis retenant que « *par la présente, nous vous confirmons que notre Banque a marqué son accord pour accorder à la société SOCIETE2.) [etc] un crédit en vue de l'acquisition de l'immeuble sis à L-ADRESSE5.) [etc]* » et qu'à la même date, la société SOCIETE1.) a adressé un courriel à l'agent immobilier PERSONNE4.), en sa qualité de représentant de la société SOCIETE3.), indiquant « *[...] je te confirme que le paiement de la partie SOCIETE1.) pour l'achat de la ADRESSE5.) se fera sans banque par financement de fonds propres. La clause suspensive du financement est donc pour ma part levée, reste la clause liée au cadastre vertical pour pouvoir passer l'acte [...].* »

Dans son attestation testimoniale du 14 juin 2022, PERSONNE4.) déclare qu'en date du 7 octobre 2021, il a été informé par les acquéreurs de l'accord de crédit pour la société SOCIETE2.) et que la société SOCIETE1.) n'avait pas besoin de crédit.

Indépendamment de la question de savoir si le courrier de la société SOCIETE4.) du 7 octobre 2021, adressé au domicile d'PERSONNE1.), est

parvenu à destination, il y a lieu de relever que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) rapportent la preuve qu'elles ont fait parvenir à PERSONNE4.), en sa qualité de représentant de la société SOCIETE3.), des documents destinés à fournir des informations quant au financement du prix de vente.

Cette preuve résulte de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), qui contrairement aux allégations d'PERSONNE1.), est claire et précise quant à la double communication lui parvenue de la part des sociétés acquéreuses en date du 7 octobre 2021.

Le Compromis précise qu'il est conclu entre les soussignés, la société SOCIETE3.), représentée par PERSONNE4.) pour le compte d'PERSONNE1.) « *agissant sur la base d'une option légale (procuration) comme vendeur, respectivement mandant d'une part dans ce qui suit dénommé tout court vendeur* » et les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) comme « *acquéreur(s)* ».

Il est signé par PERSONNE4.) en sa qualité de gérant de la société SOCIETE3.) et par PERSONNE1.) en tant que « *vendeur* », et paraphé sur toutes ses pages par tous les signataires.

Compte tenu du fait que le Compromis indique que la société SOCIETE3.) agit pour le compte d'PERSONNE1.), « *dans ce qui suit dénommé tout court vendeur* », il ne saurait être reproché aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) d'avoir cru pouvoir s'adresser directement à la société SOCIETE3.) aux fins de satisfaire à leur obligation d'information du vendeur quant au sort de la condition suspensive relative au prêt bancaire.

C'est dès lors à tort qu'PERSONNE1.) prétend que chacune des parties acquéreuses a pris l'engagement de lui présenter personnellement un document bancaire pour le 18 octobre 2021 au plus tard.

PERSONNE1.), en signant le Compromis et en acceptant dès lors que la société SOCIETE3.) indiquait agir pour son compte et que l'agence immobilière fut également qualifiée de « *vendeur* » dans le Compromis, ne pouvait pas valablement considérer que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) avaient omis de présenter une lettre d'acceptation respectivement de refus du prêt au vendeur endéans le délai du 18 octobre 2021 par le simple fait qu'une telle lettre ne lui était pas parvenue, sans s'enquérir auparavant auprès de la société SOCIETE3.) quant à la réception d'informations concernant le prêt bancaire.

C'est dès lors à bon droit que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) font valoir qu'elles ne sauraient être tenues pour responsables de la prétendue omission de la société SOCIETE3.) de transmettre à PERSONNE1.) les informations et documents remis en date du 7 octobre 2021, ainsi que d'éventuelles inexécutions contractuelles de l'agence immobilière dans l'exécution de son contrat la liant à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) fait valoir à tort que comme elle n'a pas été contactée ni par les parties acquéreuses ni par la société SOCIETE3.) avant la date butoir du 18 octobre 2021, elle était en droit de considérer que le Compromis était résolu.

En ce qui concernent la force probante des documents remis en date du 7 octobre 2021 par les sociétés acquéreuses, il y a lieu de relever que s'il est exact que le document de la société SOCIETE4.) du 7 octobre 2021 n'indique pas le montant du prêt accordé et que le courriel de la société SOCIETE1.) ne constitue pas une garantie de paiement équivalente à un crédit bancaire, toujours est-il que ces documents n'ont pas été critiqués lors de leur remise au motif qu'ils ne constituaient pas de garanties suffisantes.

La société SOCIETE1.) a indiqué dans son courriel du 7 octobre 2021 que pour sa part, la condition suspensive du financement était levée, sans qu'il y ait eu une opposition de la part de la société SOCIETE3.) à ce sujet.

Lors de sa remise en date du 7 octobre 2021 à la société SOCIETE3.), le courrier de la société SOCIETE4.) n'a pas été critiqué pour ne pas indiquer le montant du prêt accordé.

Il faut en conclure que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont pu légitimement croire qu'elles avaient accompli les formalités requises liées à l'information du vendeur quant au financement du bien endéans le délai prévu.

Il ne saurait par ailleurs pas être déduit, sans autre élément, de la simple absence d'indication du montant que le crédit accordé par la société SOCIETE4.) n'était pas suffisant.

Ainsi, il est généralement admis que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est réputée réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques du financement de l'opération, stipulées par l'emprunteur dans l'acte.

En l'espèce, l'engagement de la banque est formel de sorte qu'il faut retenir qu'il s'agit d'une offre régulière établie sur base du Compromis.

A la suite de la remise des documents en date du 7 octobre 2021 à la société SOCIETE3.), il n'y a pas eu de demande supplémentaire de renseignements ou de garanties adressée aux sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) qui, pour leur part, avaient signalé qu'elles estimaient que la condition suspensive relative au prêt était réalisée.

Les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) ont dès lors été laissées dans la croyance que le vendeur acceptait tant le courrier de la société SOCIETE4.) que le courriel de la société SOCIETE1.) en tant que preuve suffisante du financement du bien acquis.

Les conventions doivent s'exécuter de bonne foi et le vendeur ne saurait accepter la remise de documents tendant à prouver le financement de l'immeuble et dès lors la réalisation de la condition suspensive relative au prêt

bancaire onze jours avant la date butoir sans demander des renseignements supplémentaires et sans s'opposer à la constatation de la partie acquéreuse que pour sa part, la condition suspensive relative au prêt était levée pour ensuite soulever, une fois le délai dépassé, que les documents remis ne lui suffisent pas en tant que preuve du financement et en déduire la résolution de la vente aux torts de la partie acquéreuse, avec charge pour elle de payer la clause pénale, et ce sans donner la possibilité à la partie acquéreuse de rapporter les garanties supplémentaires requises.

A ce sujet, il y a lieu de noter qu'il ressort des pièces du dossier que la société SOCIETE1.) disposait effectivement de fonds propres nécessaires pour payer la moitié du prix de vente et que tel qu'il résulte des développements ci-avant, il ne saurait être conclu, sans autre élément, que l'offre de crédit de la société SOCIETE4.) ne portait pas sur un montant suffisant.

S'il est exact que le courriel du 7 octobre 2021 de la société SOCIETE1.) peut être mis en doute pour ne pas constituer une garantie de paiement équivalente à un crédit bancaire et que l'offre de crédit peut être critiquée pour ne pas mentionner de montant, toujours est-il qu'une simple contestation et demande supplémentaire de la part du vendeur auraient permis aux sociétés acquéreuses d'apporter la preuve de garanties supplémentaires.

Il convient dès lors au vu de ce qui précède d'en tirer la conclusion que c'est à tort que les juges de première instance ont retenu que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) ont volontairement empêché la réalisation de la condition suspensive endéans du délai imparti et qu'il y a eu défaillance de la condition suspensive liée au financement de l'immeuble par leur faute.

Les juges de première instance ont par conséquent à tort fait application de la clause du Compromis prévoyant que « *si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur* ».

Il s'ensuit que le jugement de première instance est à réformer en ce qu'il a constaté que le Compromis était résolu aux torts exclusifs des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et en ce qu'il a condamné les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) solidairement à payer à PERSONNE1.) la somme de 99.227,45 EUR à titre de clause pénale.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent, en instance d'appel, et par application de l'article 1152, alinéa 2 du Code civil à voir condamner PERSONNE1.) principalement à titre de dommages et intérêts au paiement du montant de 265.000 EUR du chef de gain manqué et du montant de 1.163,23 EUR du chef de frais de chauffage, sinon subsidiairement au paiement des montants de 101.000 EUR ou de 99.258,02 EUR en application de la clause pénale contractuelle.

PERSONNE1.) conteste ces demandes tant en leur son principe qu'en leur quantum.

Quant au principe, elle fait valoir qu'elle n'a commis aucune faute, qu'elle n'a pas résilié le contrat et qu'elle n'est pas à l'origine de la rupture du contrat.

Quant aux montants réclamés, elle conteste que la pénalité conventionnelle prévue au Compromis, à savoir 10 % du prix de vente, soit manifestement dérisoire. Elle fait valoir que le prétendu gain manqué du montant de 265.000 EUR ne constitue pas un préjudice certain. Elle s'oppose encore au remboursement des frais de chauffage.

Le Compromis contient la clause pénale suivante :

« Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10 % du prix de vente de bien immobilier en cause à l'autre partie ainsi que la commission d'agence à la société SOCIETE3.) Sàrl qui s'élève à un montant de 1,50 % sur le prix de vente ci-dessus décrit + TVA 17 %. Le paiement devra s'effectuer dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception de la partie créancière de l'indemnité et sans que cette dernière ne soit tenue de justifier l'existence d'un préjudice. »

Il ressort des courriers des 18 et 24 novembre 2021 qu'PERSONNE1.) a refusé de se présenter devant le notaire pour passer acte au motif qu'elle a considéré que le Compromis était résolu de plein droit et rétroactivement du chef des fautes commises par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.), qui n'auraient pas présenté un accord bancaire et/ou tout autre certificat bancaire garantissant des fonds à hauteur du prix de vente dans le délai conventionnel.

Au vu de ce qui précède, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) n'ont cependant pas volontairement empêché la réalisation de la condition suspensive endéans le délai imparti et il y n'a pas eu défaillance de la condition suspensive liée au financement de l'immeuble par leur faute. Le Compromis a au contraire été résolu par PERSONNE1.) en dehors des cas contractuellement prévus. C'est dès lors à tort qu'PERSONNE1.) fait valoir qu'elle n'est pas à l'origine de la rupture du Compromis.

La demande des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en obtention de dommages et intérêts en application de la clause pénale est, par réformation du jugement entrepris, à déclarer fondée en son principe.

Pour requérir un montant plus élevé à titre de dommages et intérêts que ceux contractuellement prévus, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) se réfèrent à l'article 1152 du Code civil, aux termes duquel :

« Lorsque la convention porte que celui qui manquera de l'exécuter paiera une certaine somme à titre de dommages-intérêts, il ne peut être alloué à l'autre partie une somme plus forte ou moindre.

Néanmoins, le juge peut modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite. »

Elles font valoir avoir subi un préjudice plus élevé consistant dans un manque à gagner du montant de 265.000 EUR et des frais de chauffage exposés du montant de 1.163,23 EUR, de sorte que la somme forfaitairement prévue de 10 % du prix de vente serait dérisoire par rapport au dommage réellement subi.

Compte tenu du prix de vente de 1.010.000 EUR fixé dans le Compromis, il y a cependant lieu de constater que le montant prévu à titre de dommages et intérêts par la clause pénale n'est, contrairement aux dires des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), pas dérisoire.

A cela s'ajoute que le prétendu manque à gagner du montant de 265.000 EUR ne constitue pas un préjudice certain dans le chef des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), puisque le compromis de vente du 25 octobre 2021 conclu avec la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) contenait une condition suspensive liée au financement du prix de vente, qu'il n'est pas prouvé que cette condition s'est réalisée et que la vente se serait finalisée.

Pour justifier le remboursement des frais de chauffage du montant de 1.163,23 EUR, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) invoquent encore l'article 1251, 3° du Code civil, sinon la gestion d'affaires sinon l'enrichissement sans cause.

Il ressort du Compromis que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont eu les clefs de l'immeuble à partir de la signature du Compromis, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que le paiement des frais de chauffage est intervenu en contrepartie du droit de jouir des lieux.

Il n'est ni allégué ni prouvé que la commande de mazout effectuée par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ait été faite sur demande ou avec l'accord d'PERSONNE1.).

Les conditions ni de l'article 1251, 3° du Code civil, ni de la gestion d'affaires, ni de l'enrichissement sans cause ne sont dès lors remplies, de sorte que la demande en remboursement du montant de 1.163,23 EUR est à rejeter.

A défaut pour PERSONNE1.) de demander la réduction du montant forfaitairement prévu au Compromis, la demande en obtention de dommages et intérêts formulée par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) est à déclarer fondée pour le montant de 99.227,50 EUR, correspondant à 10 % du montant de 992.274,50 EUR.

En effet, il ressort du Compromis que les parties avaient prévu que le prix de vente de l'immeuble était fixé au montant de 1.010.000 EUR, y compris 1,50% de commission pour la société SOCIETE3.), et 17 % de TVA.

Les parties ont dès lors souhaité intégrer dans le prix de vente la commission de l'agence immobilière SOCIETE3.), s'élevant à 1,5 % du prix du bien vendu,

soit 15.150 EUR + 17 % de TVA, soit 2.575,50 EUR.

Le prix de vente à retenir pour le calcul du montant de la clause pénale s'élève dès lors à 1.010.000 – 17.725,50 (15.150 + 2.575,50) = 992.274,50 EUR.

La demande des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE1.) à voir dire que le montant de 99.227,50 EUR est à assortir des intérêts de retard au taux légal à partir de la demande en justice est à rejeter, étant donné qu'en présence d'une clause d'évaluation conventionnelle, il ne saurait être alloué des intérêts de retard, la fixation conventionnelle d'une indemnité tenant lieu de toute réparation à un autre titre.

Par réformation du jugement entrepris, il y a dès lors lieu de condamner PERSONNE1.) à payer aux sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) le montant de 99.227,50 EUR.

En instance d'appel, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) demandent à se voir allouer le montant total de 11.005,46 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat.

PERSONNE1.) s'oppose à cette demande au motif que la demande en obtention du remboursement de frais d'avocat a été formulée pour la première fois en instance d'appel, de sorte qu'elle serait à déclarer irrecevable pour constituer une demande nouvelle.

L'article 592 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale. »

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »

La demande en remboursement de frais d'avocat ayant été formulée pour la première fois en instance d'appel alors qu'elle aurait pu être formulée dès la demande en justice est à déclarer irrecevable pour être contraire aux prescriptions de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, c'est à tort que les juges de première instance ont fait droit à la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Comme il est inéquitable de laisser à la charge des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) l'entièreté des frais exposés par elles et non compris dans les

dépens tant en ce qui concerne la première instance qu'en ce qui concerne l'instance d'appel, il y a lieu de leur allouer, par réformation du jugement entrepris, une indemnité de procédure du montant de 5.000 EUR pour la première instance et de faire droit à leur demande en obtention d'une telle indemnité du montant de 3.500 EUR pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

réformant,

dit les demandes reconventionnelles formulées par PERSONNE1.) en première instance non fondées,

décharge les sociétés SOCIETE1.) Sàrl et SOCIETE2.) SA de toutes les condamnations intervenues à leur égard en première instance,

déclare la demande des sociétés SOCIETE1.) Sàrl et SOCIETE2.) SA en obtention de dommages et intérêts fondée jusqu'à concurrence du montant de 99.227,50 EUR, et non fondée pour le montant de 1.163,23 EUR du chef de frais de chauffage,

condamne PERSONNE1.) à payer aux sociétés SOCIETE1.) Sàrl et SOCIETE2.) SA le montant de 99.227,50 EUR,

déclare la demande des sociétés SOCIETE1.) Sàrl et SOCIETE2.) SA en obtention du remboursement de frais d'avocat irrecevable,

condamne PERSONNE1.) à payer aux sociétés SOCIETE1.) Sàrl et SOCIETE2.) SA le montant de 5.000 EUR du chef d'indemnité de procédure pour la première instance,

condamne PERSONNE1.) à payer aux sociétés SOCIETE1.) Sàrl et SOCIETE2.) SA le montant de 3.500 EUR du chef d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Aurélia COHRS, 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 Alexandra NICOLAS.