

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 12/25 - II - CIV

Audience publique du vingt-deux janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00503 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 de droit luxembourgeois **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 gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 8 mai 2023,

comparant par la société en commandite simple ALLEN & OVERY, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Thomas BERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), prise en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE2.), ayant demeuré à L-ADRESSE3.),

intimée aux fins du prêt exploit Max GLODE du 8 mai 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.

LA COUR D'APPEL :

Le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) en obtention du paiement, en sus des intérêts légaux, du montant de 450.000 EUR en vertu de la clause pénale insérée dans le compromis de vente signé en date du 10 septembre 2020 (ci-après le Compromis) par PERSONNE1.), en sa qualité de représentante de feu son père PERSONNE2.), en tant que partie venderesse, et la société SOCIETE1.), en tant que partie acquéreuse.

Le Compromis porte sur un terrain sis à ADRESSE4.), no cadastral NUMERO2.), lieu-dit : ADRESSE5.), pour le prix de vente de 4.500.000 EUR et a été également signé par l'agence immobilière SOCIETE2.) qui avait, selon le « *mandat de vente agence exclusif* », lui donné par le propriétaire en date du 3 septembre 2020, le pouvoir exclusif de procéder à la vente.

Il contient un article 4 qui se lit comme suit :

« Le présent compromis est valable uniquement sous condition que l'acheteur pré-qualifié obtienne l'accord pour le financement de l'achat du bien visé à l'article 1 du présent compromis auprès d'un institut financier du Grand-duché de Luxembourg, endéans 8 semaines à dater de ce jour.

Passé ce délai, le prêt sera présumé accordé.

Il est expressément entendu qu'au cas où l'acheteur devait ne pas se voir accorder le financement en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, le présent contrat serait déclaré rétroactivement nul et non avenue sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acheteur.

Sauf le cas des conditions suspensives ou résolutoires visées au présent article, en cas de résiliation du prêt compromis de vente par une des parties ou de refus par cette dernière de passer l'acte notarié à la date convenue, celle-ci sera tenue de payer à l'autre partie à titre de clause pénale une indemnité correspondant à 10 % du prix de vente, ainsi que la commission d'agence telle que convenu à l'article 3 du présent compromis à l'agence SOCIETE2.) tm de SOCIETE3.) Sàrl, et les frais et honoraires du notaire pour la préparation du dossier. »

Soutenant que l'acheteur n'a pas transmis endéans les délais contractuellement prévus un accord, sinon deux refus bancaires à feu PERSONNE2.) et qu'il a résilié unilatéralement le Compromis, PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 18 mars 2021, fait donner assignation la société SOCIETE1.) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir constater, sinon prononcer judiciairement la résolution, sinon la résiliation du Compromis et pour la voir condamner à lui payer le montant de 450.000 EUR au titre de la clause pénale, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 18 février 2021, sinon à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) a encore sollicité le montant de 5.000 EUR à titre de remboursement de frais d'avocat, ce montant avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sous réserve d'augmentation en cours d'instance, ainsi que le montant de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) s'est opposée à la demande et a demandé reconventionnellement à se voir allouer le montant de 4.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Par jugement du 14 mars 2023, le tribunal a prononcé la résolution judiciaire du Compromis aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et l'a condamnée à payer à PERSONNE1.) le montant de 450.000 EUR du chef de la clause pénale, ainsi que le montant de 2.000 EUR du chef d'une indemnité de procédure.

PERSONNE1.) a été déboutée de sa demande en remboursement de frais d'avocat et la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

Du jugement du 14 mars 2023, lui signifié en date du 5 avril 2023, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier de justice du 8 mai 2023.

L'appelante demande, par réformation du jugement entrepris et à titre principal, de dire que son moyen tiré de la nullité du Compromis est fondé.

A titre subsidiaire, pour le cas où son moyen de nullité ne serait pas retenu, elle demande, par réformation du jugement entrepris, de prononcer la caducité, sinon la nullité, sinon la résolution du Compromis pour défaut de réalisation de la condition suspensive.

A titre encore plus subsidiaire, elle demande de voir constater la nullité rétroactive du Compromis à la suite de la réalisation de la condition résolutoire.

Dans tous ces cas, elle demande à être déchargée de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance.

A titre infiniment subsidiaire, elle demande, par réformation du jugement entrepris, de juger que l'indemnité prévue par la clause pénale est manifestement excessive et de la réduire à un montant inférieur à 100.000 EUR.

En tout état de cause, elle demande de condamner PERSONNE1.) à lui payer le montant de 4.000 EUR pour la première instance et le montant de 5.000 EUR pour l'instance d'appel.

PERSONNE1.) interjette régulièrement appel incident à l'encontre du jugement du 14 mars 2023 et demande, par réformation, de faire droit à sa demande en obtention du remboursement de frais d'avocat.

Elle demande le montant de 30.000 EUR du chef de remboursement de frais d'avocat pour les deux instances.

Pour le surplus, elle sollicite de voir entériner le jugement entrepris et à se voir allouer une indemnité de procédure du montant de 4.000 EUR pour l'instance d'appel.

Toute comme en première instance, la société SOCIETE1.) invoque « le défaut de qualité pour agir » de PERSONNE1.) au motif que celle-ci ne détiendrait aucun droit en vertu du Compromis. Elle n'aurait jamais été partie à l'acte et n'aurait pas la qualité juridique nécessaire pour intenter une action fondée sur le Compromis.

La qualité pour agir est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce une action en justice pour faire reconnaître l'existence d'un droit méconnu ou contesté. La qualité pour agir constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation donnée.

PERSONNE1.) prétend être titulaire, en sa qualité d'héritière unique de feu son père PERSONNE2.), d'une créance à l'encontre de la société SOCIETE1.) sur base du Compromis signé par elle, en sa qualité de représentante de son père sur base d'une procuration.

Il ressort du certificat du 23 mars 2021 que la succession d'PERSONNE2.), décédé en date du 3 février 2021, est échue pour la totalité à sa fille PERSONNE1.).

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont retenu que PERSONNE1.), en sa qualité d'héritière unique de feu son père PERSONNE2.), avait qualité à agir.

Tout comme en première instance, la société SOCIETE1.) invoque encore « *le défaut de qualité pour agir* » dans le chef de PERSONNE1.) au motif que le Compromis n'aurait jamais été valablement conclu.

Le Compromis préciserait que feu PERSONNE2.) était représenté par sa fille unique en vertu d'une procuration annexée à l'acte.

Or, le Compromis aurait été signé en date du 10 septembre 2020 par PERSONNE1.), tandis que la procuration de son père porterait la date du 11 septembre 2020.

Le Compromis n'aurait dès lors pas été valablement signé en date du 10 septembre 2020 et feu PERSONNE2.) n'aurait pas donné son consentement à l'acte au moment de la signature.

Il y aurait lieu de se référer à l'article 1108 du Code civil.

Le contrat serait nul à défaut de consentement valable de feu PERSONNE2.).

A la date de la signature du Compromis, PERSONNE1.) n'aurait pas eu la qualité pour représenter son père dans le cadre de la vente du terrain.

Le moyen soulevé par la société SOCIETE1.) relatif à la nullité du Compromis concerne le bien-fondé de la demande de PERSONNE1.) qui a, tel que précisé ci-avant, qualité à agir.

Aux termes de l'article 1108 du Code civil, « [q]uatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention : - le consentement de la partie qui s'oblige ; - sa capacité de contracter ; - un objet certain qui forme la matière de l'engagement ; - une cause licite dans l'obligation ».

L'article 1109 du Code civil dispose qu'« [i]l n'y a point de consentement lorsque le consentement n'a été donné que par erreur ou s'il a été extorqué par violence ou surpris par dol ».

La nullité qui sanctionne ces différents vices est une nullité relative, qui ne peut être invoquée que par le contractant qui en a été victime.

En l'espèce, c'est la société SOCIETE1.) qui demande la nullité du Compromis.

Or, elle n'a pas été victime d'un vice de consentement et n'était pas incapable de contracter, de sorte qu'elle ne peut pas valablement soulever la nullité du Compromis de ces chefs.

Le prétendu défaut de pouvoir de signer le Compromis dans le chef de PERSONNE1.) n'impacte pas non plus la validité du Compromis à l'encontre de la société SOCIETE1.) qui admet avoir signé le Compromis avec feu PERSONNE2.), propriétaire du terrain au moment de la vente.

Ce dernier avait parfaitement le droit de mandater sa fille aux fins de conclure le Compromis en son nom, et ce verbalement ou par écrit, tel que précisé par l'article 1985 du Code civil.

Ce n'est, en effet, que le mandant qui aurait pu, le cas échéant, contester la validité de l'acte s'il n'avait pas donné mandat.

Il ressort, en outre, clairement de la procuration signée par feu PERSONNE2.) en date du 11 septembre 2020 qu'il avait mandaté sa fille unique aux fins de signer le Compromis et qu'il était dès lors d'accord avec la conclusion du Compromis litigieux.

C'est dès lors à bon droit que le moyen fondé sur la nullité du Compromis pour absence de consentement dans le chef du vendeur ou pour défaut de pouvoir de PERSONNE1.) a été rejeté par les juges de première instance.

La société SOCIETE1.) critique ensuite le jugement entrepris au motif que les juges de première instance auraient fait une interprétation erronée de l'article 4 du Compromis.

Il résulterait de l'article 4 que le Compromis contiendrait une condition suspensive et une condition résolutoire.

Ce serait à tort que les juges de première instance ont estimé que la condition résolutoire était enfermée dans le délai de 8 semaines prévu pour la condition suspensive. L'expiration du délai de 8 semaines ne ferait naître qu'une présomption simple qui pourrait être renversée par la preuve contraire et ce de façon illimitée dans le temps.

Ainsi, la clause résolutoire s'appliquerait après le délai de 8 semaines pour le cas où l'acheteur apporterait la preuve du refus de se voir accorder un prêt par deux attestations bancaires de refus.

L'article 4, alinéa 1^{er} du Compromis, seul paragraphe pertinent dans l'appréhension de la condition suspensive, ne mentionnerait, quant à lui, aucunement un nombre minimum de refus bancaires, nécessaire pour renverser la présomption simple y contenue.

Ainsi, en jugeant que seule la présentation de deux refus bancaires pourrait délier la société SOCIETE1.) de son obligation pendant le délai de 8 semaines, les juges de première instance auraient ajouté une condition qui n'était pas prévue par le Compromis.

Il ressort de l'article 4 du Compromis que la vente a été conclue sous la condition que la société SOCIETE1.) obtienne un prêt auprès d'une banque luxembourgeoise endéans le délai de 8 semaines à dater du jour de la signature du contrat.

Il y a lieu de rappeler qu'un compromis de vente constitue une promesse synallagmatique de vente et vaut vente (article 1583 du Code civil).

La vente peut être faite purement et simplement, ou sous une condition soit suspensive, soit résolutoire (article 1584 du Code civil).

D'après l'article 1168 du Code civil, « *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. »

D'après l'article 1181 du Code civil, « *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. »

D'après l'article 1183 du Code civil, « *la condition résolutoire est celle qui, lorsqu'elle s'accomplit, opère la révocation de l'obligation et qui remet les choses au même état que si l'obligation n'avait pas existé.*

Elle ne suspend point l'exécution de l'obligation : elle oblige seulement le créancier à restituer ce qu'il a reçu, dans le cas où l'événement prévu par la condition arrive. »

Comme les parties ont soumis la validité du Compromis à la condition que l'acheteur obtienne un prêt bancaire, soit un événement futur et incertain, elles ont conclu la vente sous une condition suspensive, en suspendant ainsi ses effets jusqu'à l'obtention du prêt bancaire.

La condition suspensive suspend la formation même du contrat jusqu'à la réalisation de la condition.

Les parties ont également prévu que l'obtention du prêt devait intervenir dans un temps fixe, à savoir endéans le délai de 8 semaines à dater de la signature du Compromis, soit au plus tard en date du 5 novembre 2020.

L'article 1176 du Code civil prévoit que 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.

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 délai est stipulé dans l'intérêt du vendeur, qui veut être fixé sur le sort de la vente, alors qu'il ne peut plus disposer librement de son bien pendant ce délai.

La condition suspensive bloque les effets du contrat jusqu'à la dissipation de l'incertitude. Une fois la condition suspensive réalisée, le contrat est parfait et exécutoire.

Les parties ont encore stipulé que passé le délai de 8 semaines, le prêt était présumé accordé.

Elles ont dès lors convenu que même en l'absence de la preuve de l'obtention d'un prêt bancaire par l'acheteur endéans le délai de 8 semaines, le prêt était

présupposé accordé, de sorte que la condition suspensive n'était pas censée défaillie, mais réalisée. Ainsi, en cas de silence de l'acheteur, la vente devient parfaite et sort ses effets après l'écoulement du délai de 8 semaines.

Il ressort de l'alinéa 2 de l'article 4 que les parties ont aussi prévu que si l'acheteur ne devait pas se voir accorder le prêt en question, sous présentation d'attestations de refus d'au moins deux banques, le Compromis serait déclaré rétroactivement nul ou non avenue sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acheteur.

La Cour d'appel rejoint les juges de première instance en ce qu'ils ont retenu qu'il était sous-entendu à la lecture de l'alinéa 2 de l'article 4 que l'acheteur devait présenter deux attestations bancaires de refus au vendeur endéans le délai de 8 semaines pour empêcher que « *le prêt sera présumé accordé* », et que la vente devienne parfaite par la réalisation de la condition suspensive.

En effet, décider tel que demandé par la société SOCIETE1.) que l'alinéa 2 de l'article 4 s'applique en dehors du délai de 8 semaines et que la vente peut toujours être déclarée rétroactivement nulle et non avenue après ce délai, dès présentation de deux attestations bancaires de refus de financement par l'acheteur, reviendrait à ôter tout sens à la condition suspensive.

S'il avait été dans l'intention des parties que l'annulation rétroactive de la vente par l'acheteur reste possible après le délai de 8 semaines, elles se seraient limitées à insérer uniquement une clause résolutoire dans le Compromis, stipulant que la présentation de deux attestations bancaires de refus de prêt par l'acheteur opère la révocation du Compromis, sans dommages et intérêts pour le vendeur.

Or, les parties ont prévu que la vente était liée à la réalisation d'une condition suspensive et l'alinéa 2 de l'article 4 constitue ainsi une précision, indiquant qu'en dépit du fait que le prêt est présumé accordé et la condition suspensive censée réalisée même si l'acheteur ne rapporte pas la preuve de l'obtention du financement requis endéans le délai de 8 semaines, ce dernier ne redoit cependant pas de dommages et intérêts au vendeur s'il rapporte la preuve de ne pas s'être vu accorder le financement endéans le délai de 8 semaines, en produisant deux attestations bancaires de refus.

Une telle obligation à l'égard de l'acheteur de produire des attestations bancaires de refus constitue une pratique courante et est d'usage en la matière.

En effet, l'article 1178 du Code civil prévoit que « *la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement* ».

Ainsi, il est de jurisprudence que l'article 1178 du Code civil impose à charge du débiteur, qui s'engage sous une condition suspensive, une véritable obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser.

Pour satisfaire à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt bancaire dans un compromis de vente, l'acheteur doit déployer toutes les diligences nécessaires pour que la condition puisse s'accomplir comme prévu au contrat et en rapporter la preuve.

Il résulte de tout ce qui précède que la société SOCIETE1.) doit rapporter la preuve d'avoir accompli des démarches sérieuses pour obtenir le prêt et produire, en tant que preuve de ses diligences, des attestations de refus d'au moins deux banques endéans le délai de 8 semaines.

La société SOCIETE1.) critique encore le jugement pour ne pas avoir retenu que le Compromis était caduc, sinon résolu et nul.

Elle explique avoir sollicité plusieurs établissements financiers luxembourgeois pour obtenir le prêt, et ce immédiatement après la signature du Compromis et dit avoir essuyé plusieurs refus oraux.

Elle offre de le prouver par des attestations testimoniales, versées en cause.

La société SOCIETE1.) rappelle que c'était l'époque de la pandémie liée au Covid et que les banques étaient plus réticentes que d'habitude à voir accorder des prêts.

Pour voir augmenter ses chances d'obtenir le financement requis, elle se serait alliée avec sa partenaire d'affaires, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (ci-après la société SOCIETE4.)).

En date du 15 octobre 2020, la SOCIETE5.) aurait communiqué sa décision de refus par courrier électronique.

La banque CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT (ci-après la banque BCEE) aurait communiqué sa décision de refus par courrier du 30 septembre 2020.

En date du 22 septembre 2020, la banque SOCIETE6.) aurait oralement communiqué son refus lors d'un rendez-vous physique.

La société SOCIETE1.) se réfère à l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), gérant de la société SOCIETE4.), témoignant du fait qu'il a sollicité le 23 septembre 2020 à la banque BCEE au nom de SOCIETE7.), en partenariat avec la société SOCIETE1.), le financement requis par le Compromis.

Elle admet que le refus de la banque BCEE est effectivement adressé à la société SOCIETE4.), mais fait valoir qu'il ressort des pièces versées en cause que la demande de prêt était liée au Compromis.

Les parties au Compromis auraient anticipé que « *la vente pourra avoir lieu au profit de l'acquéreur ou au profit de toute autre personne morale qui lui plaira de se substituer* ».

L'appelante en déduit que les parties avaient expressément consenti à ce qu'une autre société intervienne à ses côtés ou à sa place pour l'acquisition du terrain.

Elle estime que le fait que le refus de la banque BCEE est adressé à la société SOCIETE4.) ne change rien à sa pertinence, étant donné qu'il est lié au Compromis et que la société SOCIETE4.) pouvait librement intervenir à ses côtés ou se substituer à elle.

Les demandes de financement adressées à la SOCIETE5.) et à la banque BCEE auraient inclus une copie du Compromis, de sorte qu'il n'y aurait aucun doute que les refus exprimés par ces banques concernaient le financement du terrain, faisant l'objet de la vente.

La société SOCIETE1.) fait valoir avoir entrepris toutes les démarches possibles pour obtenir le financement du terrain et avoir communiqué de toute bonne foi les refus bancaires essuyés à son interlocuteur auprès de l'agence immobilière SOCIETE2.).

Elle explique ne jamais avoir été directement en contact avec le vendeur, feu PERSONNE2.) ou sa fille PERSONNE1.).

Elle se réfère à ce sujet à l'attestation testimoniale du 30 mai 2022 de PERSONNE4.), travaillant à l'époque pour l'agence immobilière SOCIETE2.) et en charge de la vente du terrain.

La société SOCIETE1.) estime que la condition suspensive ne s'est ainsi jamais réalisée, faute d'obtention d'un prêt de sa part et que le Compromis était caduc.

Elle relève que le terrain faisant l'objet du Compromis a, d'après ses informations, été cédé immédiatement à un autre acheteur.

Ce serait dès lors à tort que les juges de première instance ont prononcé la résolution du Compromis à ses torts et ont fait droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention de dommages et intérêts sur base de la clause pénale.

PERSONNE1.) conteste formellement que la société SOCIETE1.) ait communiqué deux attestations bancaires de refus endéans le délai de 8 semaines.

Le courrier de la banque BCEE du 30 octobre 2020 serait adressé à la société SOCIETE4.), qui serait tierce au Compromis.

Il ne lui aurait jamais été communiqué.

Le moyen de la possibilité d'une substitution de la société SOCIETE4.) à la société SOCIETE1.) serait est à rejeter.

Tel que jugé en première instance, il faudrait retenir que la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve de la substitution et que même à supposer qu'une telle preuve était rapportée, il appartiendrait dans ce cas à la société SOCIETE4.) de justifier de deux refus bancaires, étant donné que le Compromis stipule que le « *substitué devra quant à lui respecter toutes les charges et conditions résultant des présentes et reprendre tous les engagements pris par l'acquéreur aux termes de la présente convention, y compris ceux afférents aux conditions suspensives* ».

Le refus adressé à la société SOCIETE4.) ne pourrait dès lors pas être pris en compte.

En ce qui concerne le courrier de la SOCIETE5.), il faudrait noter qu'il date du 12 novembre 2020, soit sept jours après la date butoir prévue contractuellement.

PERSONNE1.) conteste toute communication d'un refus bancaire, le soit-t-il avant la date du 5 novembre 2020 ou après la même date.

Elle demande aussi de rejeter l'attestation testimoniale produite en cause de la part de PERSONNE5.), au motif qu'il serait l'associé et le gérant unique de la société SOCIETE1.).

De même, il y aurait lieu de rejeter l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), celui-ci étant l'associé et gérant de la société SOCIETE8.) SARL, associé de la société SOCIETE7.) SARL.

Les faits déclarés par ces deux témoins ne seraient en outre nullement pertinents.

La société SOCIETE1.) ne rapporterait manifestement pas la preuve d'avoir produit des attestations de refus d'au moins deux banques endéans le délai requis.

Il ressort des pièces versées en cause qu'en date du 15 octobre 2020, la SOCIETE5.) a adressé son refus de financement du terrain faisant l'objet du Compromis à PERSONNE5.), gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), par courriel électronique.

Ce fait a été confirmé, à la suite de la demande de la société SOCIETE1.), par la SOCIETE5.) dans son courrier du 26 février 2021, dans lequel elle indique que fin septembre (2020), la société SOCIETE1.) s'est approchée de ses services pour obtenir le financement du terrain faisant l'objet du Compromis et que malgré ses excellentes relations avec le client, elle avait décidé de ne pas réserver une suite favorable à la demande.

Le courrier du 26 février 2021 renseigne encore que la SOCIETE5.) a communiqué cette décision de refus par courriel à PERSONNE5.) en date du 15 octobre 2020, et l'a réitérée dans une lettre officielle en date du 12 novembre 2020.

Il résulte encore des pièces versées au dossier qu'en date du 30 octobre 2020, la banque BCEE a adressé un courrier à la société SOCIETE4.) l'informant qu'après un examen approfondi du dossier remis, elle était au regret de lui faire part qu'elle n'était pas disposée à consentir le financement sollicité.

Dans la même lettre, la banque BCEE renvoie, en tant qu'interlocuteur, à son employé PERSONNE6.).

Il ressort d'un courriel adressé par PERSONNE3.) à PERSONNE6.) qu'une demande de financement a été adressée à la banque BCEE pour le Compromis, dont une copie fut annexée à la demande.

La société SOCIETE1.) rapporte dès lors la preuve que le courrier de refus adressé à la société SOCIETE4.) par la banque BCEE concernait la demande de prêt, liée au Compromis.

Au vu des difficultés d'obtenir le prêt pour la vente projetée, il ne saurait être reproché à la société SOCIETE1.) d'avoir essayé d'obtenir le financement nécessaire en partenariat avec la société SOCIETE4.).

La Cour d'appel ne saurait suivre le raisonnement des juges de première instance ayant retenu qu'à défaut de preuve de substitution, le refus de prêt émis par la banque BCEE n'est pas à prendre en compte.

Ce refus a été clairement émis en réponse à une demande de financement, formulée sur base du Compromis.

En outre, d'après les termes du Compromis, la possibilité d'une substitution n'était pas limitée dans le temps et pouvait dès lors encore intervenir, le cas échéant, même après l'obtention du financement.

Les conventions s'exécutent de bonne foi et il s'agit de vérifier si la société SOCIETE1.) était de bonne foi en prouvant avoir accompli de sérieux efforts aux fins de coopérer loyalement afin que la condition suspensive se réalise endéans le délai de 8 semaines.

Le fait que le refus de prêt de la banque BCEE ait été adressé à la société SOCIETE4.) qui, si elle avait obtenu le financement, aurait pu être substituée totalement ou partiellement à la société SOCIETE1.), qui serait restée solidairement tenue des obligations nées du Compromis, ne change rien au fait qu'il s'agissait d'une démarche sérieuse en vue de pouvoir financer le terrain et voir se réaliser la condition suspensive contenue dans le Compromis.

Il ressort, en outre, de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.), travaillant à l'époque pour l'agence SOCIETE2.), ayant reçu le pouvoir de procéder à la vente du terrain par le propriétaire selon le « *mandat de vente agence exclusif* » daté du 3 septembre 2020, que PERSONNE1.) a reçu « deux attestations de refus bancaire comme précisé dans le Compromis ».

Le passage pertinent de l'attestation testimoniale de PERSONNE4.) se lit comme suit :

« Je vous atteste que Madame PERSONNE1.) a bien pris connaissance à l'époque de deux refus bancaires tels que stipulés dans le compromis de vente et dans les temps en respectant les dates. Ne travaillant plus pour la société SOCIETE2.) et n'ayant plus accès à mes anciens Email de cette société, je suis incapable de vous communiquer la date dont Madame PERSONNE1.) a reçu les deux refus bancaires, mais je peux vous attester qu'elle les avait reçu dans le délai convenu ».

Le témoin indique encore qu'un nouveau compromis de vente fut immédiatement signé par la partie venderesse avec un nouvel acquéreur.

Il ressort de ce qui précède que PERSONNE4.) atteste avoir reçu au moins deux attestations bancaires de refus endéans le délai stipulé au Compromis et d'en avoir informé PERSONNE1.), qui avait signé le Compromis en tant que représentante de feu son père, propriétaire du terrain.

Il s'ensuit que contrairement aux allégations de PERSONNE1.), elle a été informée endéans le délai requis que la condition suspensive liée au financement du terrain ne s'était pas réalisée à défaut d'obtention d'un prêt par la société SOCIETE1.).

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, la société SOCIETE1.) rapporte dès lors la preuve sur base des pièces versées au dossier, ensemble avec les déclarations de PERSONNE4.), d'avoir accompli les diligences nécessaires pour l'obtention d'un prêt bancaire et de s'être conformée à l'exigence de la remise de deux attestations bancaires de refus endéans le délai contractuellement prévu.

La société SOCIETE1.) ne s'étant pas vu accorder le financement requis, la condition suspensive liée au prêt est censée défaillie conformément à l'article 1176 du Code civil.

En cas de défaillance de la condition, le contrat devient caduc.

La caducité mettant les parties dans la même situation comme si elles n'avaient pas contracté, PERSONNE1.) ne peut pas se prévaloir de la clause pénale contenue dans le Compromis.

Le jugement de première instance est à réformer en ce qu'il a prononcé la résolution du contrat aux torts exclusifs de la société SOCIETE1.) et en ce qu'il a fait droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention du montant de 450.000 EUR sur base de la clause pénale insérée dans le Compromis.

Au vu de l'issue du litige, c'est également à tort que les juges de première instance ont fait droit à la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. Le jugement de première instance est également à réformer de ce chef.

C'est à bon droit que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, comme il n'est pas inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens.

L'appel principal est dès lors partiellement fondé, et il y a lieu de décharger la société SOCIETE1.) de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance.

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas fondée, c'est à bon droit que les juges de première instance ont rejeté, quoique pour d'autres motifs, sa demande en obtention du remboursement de frais d'avocat pour la première instance.

L'appel incident n'est pas fondé.

Au vu de l'issue de l'instance d'appel, les demandes de PERSONNE1.) en remboursement de frais d'avocat et en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

La société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en obtention d'indemnité de procédure pour l'instance d'appel, comme il ne semble pas inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

déclare les demandes de PERSONNE1.) non fondées,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de toutes les condamnations intervenues à son encontre en première instance,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute PERSONNE1.) de ses demandes en remboursement de frais d'avocat et en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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 Thomas BERGER, déclarant 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.