

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 115/23 - III – COM

Arrêt commercial

Audience publique du dix-neuf octobre deux mille vingt-trois.

Numéro CAL-2021-00974 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Marc WAGNER, conseiller,
Isabelle HIPPERT, greffier.

Entre :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'exploits des huissiers de justice Georges WEBER de Diekirch du 27 juillet 2021 et Nadine TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 28 juillet 2021,

comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.),

les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit TAPELLA,

comparant par Maître Cédric SCHIRRER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit WEBER,

comparant par la société à responsabilité limitée VERTUMNUS s.à r.l., inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

LA COUR D'APPEL:

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 7 février 2023.

Par exploit d'huissier du 9 mars 2020, les époux PERSONNE3.) et PERSONNE2.) ont assigné la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aux fins de s'y entendre condamner à leur payer le montant de 145.265 euros, avec les intérêts légaux de retard à partir du 20 janvier 2020, sinon à partir de la mise en demeure du 11 février 2020, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde. Ils ont demandé la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Ils ont, en outre, réclamé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement du montant de 5.000 euros, à titre d'indemnité de procédure et ont conclu à l'exécution provisoire sans caution du jugement.

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE2.) ont exposé qu'en date du 18 décembre 2019, la société SOCIETE1.) avait signé un compromis de vente ayant pour objet l'acquisition d'un « Bâtiment à Habitation » leur appartenant, sis à L-ADRESSE2.), pour le prix de 1.452.650 euros.

En violation de l'article 4 du compromis de vente, la société SOCIETE1.) n'aurait informé les vendeurs ni de l'acceptation, ni du refus de prêt pour le financement de l'acquisition endéans le délai de 20 jours ouvrables à compter de la signature du compromis.

Par courrier recommandé du 11 février 2020, les époux PERSONNE2.) auraient mis la société SOCIETE1.) en demeure de leur payer le montant de 145.265 euros, en application de la clause pénale contenue à l'article 5 du compromis. La société SOCIETE1.) s'y serait opposée par courrier du 17 février 2020.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle TAL-2020-0xxxx.

Par exploit d'huissier du 21 octobre 2020, la société SOCIETE1.) a assigné en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « la société SOCIETE2. ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale.

Elle a sollicité la condamnation de la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée contre elle.

Elle a, en outre, sollicité la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement du montant de 5.000 euros, à titre d'indemnité de procédure.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro du rôle TAL-2020-0xxxx.

La société SOCIETE1.) a, à titre principal, contesté la validité du compromis au motif que PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), ne l'avait pas signé.

A titre subsidiaire, elle a soutenu avoir voulu acquérir trois parcelles sises à ADRESSE4.), dont celle des époux PERSONNE2.), en vue d'y construire des

« immeubles collectifs avec en tout au moins 13 unités sur les trois parcelles en question ».

La société SOCIETE2.), à laquelle elle aurait donné mandat de rechercher de telles parcelles, lui aurait fait croire *« qu'il était possible suivant les règlements de bâtisses applicables dans la Commune de ADRESSE5.) d'ériger sur les trois parcelles des immeubles collectifs avec au moins 13 unités. »*

Or, à la suite de la signature du compromis, l'architecte de la société SOCIETE1.) aurait informé cette dernière du fait qu'il n'était pas possible d'ériger des immeubles collectifs avec 13 unités au moins sur lesdites parcelles, suivant les renseignements qu'il aurait obtenus auprès de la ADRESSE5.).

La société SOCIETE1.) a fait valoir qu'au vu de *« l'absence de cet élément essentiel »*, le compromis était dépourvu de cause et devait être *« considéré comme nul car dépourvu de toute contrepartie et donc d'intérêt juridique. »*

Elle a encore soutenu que le compromis devait être *« considéré comme nul et non venu, sinon résilié en raison du fait que le consentement de SOCIETE1.) a été vicié »*. Elle a affirmé que la société SOCIETE2.) avait agi de manière dolosive en lui soumettant des informations mensongères pour la convaincre de signer le compromis qui ne contenait pas les conditions *« fondamentales et essentielles »* pour elle.

Elle a ensuite fait valoir que la clause pénale du compromis ne saurait s'appliquer alors que les époux PERSONNE2.) ne l'auraient jamais convoquée pour signer l'acte de vente devant notaire. Le constat de l'absence de signature de l'acte notarié constituerait cependant une condition d'application de la clause pénale.

La société SOCIETE1.) a sollicité la communication du *« mandat de vente »* signé entre les époux PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) sur base de l'article 288 du Nouveau Code de procédure civile et la condamnation des époux PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.500 euros sur base de l'article 240 du même Code.

A l'appui de son assignation en intervention, la société SOCIETE1.) a exposé que la société SOCIETE2.) savait pertinemment que « *la condition de pouvoir réaliser des résidences avec au moins 13 unités en tout sur les trois parcelles* » était fondamentale pour elle.

En sa qualité de « *professionnel de l'immobilier* », la société SOCIETE2.) aurait « *une obligation de conseil, d'assistance et d'information* », à laquelle elle aurait manqué en omettant d'avertir la société SOCIETE1.) qu'il n'était pas possible de réaliser un tel projet de construction.

La société SOCIETE2.) aurait, par ailleurs, commis une faute en n'incluant pas une condition suspensive relative à la faisabilité du projet dans le compromis établi par elle.

La société SOCIETE1.) a basé sa demande à l'encontre de la société SOCIETE2.) principalement sur la responsabilité contractuelle et subsidiairement sur la responsabilité délictuelle.

La société SOCIETE2.) s'est opposée aux demandes de la société SOCIETE1.).

Elle a expliqué avoir agi en tant qu'agent immobilier pour le compte de la société SOCIETE1.). Elle n'aurait jamais été informée du fait que la société SOCIETE1.) voulait réaliser un projet immobilier de 13 unités aux moins sur les parcelles litigieuses.

Elle a finalement sollicité la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

Par jugement du 3 juin 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, a :

- ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle TAL-2020-0xxxx et TAL-2020-0xxxx,
- dit la demande des époux PERSONNE2.) recevable et fondée,

- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE2.) le montant de 145.265 euros, avec les intérêts légaux de retard à partir du 11 février 2020, jusqu'à solde,
- dit que le taux d'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,
- dit la demande en intervention de la société SOCIETE1.) recevable mais non fondée pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité contractuelle,
- déclaré la demande irrecevable pour autant qu'elle est basée sur la responsabilité délictuelle,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer aux époux PERSONNE2.) une indemnité de procédure 1.500 euros,
- condamné la société SOCIETE1.) à payer à la société SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros,
- débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire sans caution du jugement,
- condamné la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance ont d'abord dit que la nullité résultant - sur le fondement de l'article 215, alinéa 2, du Code civil - du défaut de consentement du conjoint est une nullité relative qui ne peut être invoquée que par l'époux non vendeur.

Ils en ont conclu que la société SOCIETE1.), en sa qualité d'acquéreuse de l'immeuble, ne pouvait se prévaloir d'un prétendu défaut de consentement de PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), pour mettre en cause la validité du compromis.

Le tribunal a ensuite rejeté le moyen tiré de la nullité du contrat pour absence de cause, en relevant qu'il résultait du compromis que les époux PERSONNE2.) déclaraient vendre l'immeuble à la société SOCIETE1.) et que cette dernière s'était engagée, en contrepartie, à payer le prix de 1.452.650 euros aux époux PERSONNE2.).

Concernant la demande en annulation du compromis de vente pour cause de dol, le tribunal a relevé que la société SOCIETE1.) reprochait à la société SOCIETE2.) seule d'avoir été l'auteur de manœuvres dolosives et de mensonges.

Considérant que l'agence immobilière SOCIETE2.) était un tiers par rapport au lien contractuel entre les vendeurs et l'acquéreuse et qu'aucune complicité entre cette société et les vendeurs quant au dol allégué n'était établie, le tribunal a dit que la nullité du compromis ne pouvait être prononcée au titre du dol.

Retenant que l'application de la clause pénale n'était pas subordonnée à la convocation de la société SOCIETE1.) par les époux PERSONNE2.) devant notaire, ni à la constatation du refus de la signature de l'acte notarié, le tribunal a dit fondée la demande des époux PERSONNE2.) pour le montant de [10% de 1.452.650 euros =] 145.265 euros, en principal, sur base des articles 4 et 5 du compromis de vente.

Quant à la demande en intervention, le tribunal a relevé que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) avaient conclu un contrat intitulé « *mandat de recherche* » en date du 18 novembre 2019, dont il ne résultait aucune obligation à charge de la société SOCIETE2.) de rechercher uniquement des terrains sur lesquels la construction de logements collectifs avec 13 unités au moins serait possible.

Le tribunal a encore considéré que l'offre de preuve présentée par la société SOCIETE1.) ne tendait pas à prouver l'existence d'une telle obligation contractuelle à charge de la société SOCIETE2.), mais à prouver que la société SOCIETE1.) avait chargé SOCIETE2.) d'inclure une clause relative à la faisabilité du projet litigieux dans le compromis.

Cette offre de preuve a été déclarée irrecevable en raison de son défaut de précision et pour être contredite par les pièces figurant au dossier.

A défaut pour elle de prouver une inexécution contractuelle dans le chef de la société SOCIETE2.), la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande en ce que celle-ci était basée sur la responsabilité contractuelle.

En application de la règle du non cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle, la demande, en tant que fondée sur la responsabilité délictuelle, a été déclarée irrecevable.

De ce jugement, qui lui a été signifié le 22 juin 2021, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par actes d'huissier des 27 et 28 juillet 2021.

La société SOCIETE1.) demande à la Cour de déclarer le compromis de vente du 18 décembre 2019 nul et non avenue.

L'appelante maintient que le compromis n'est pas valable, faute d'avoir été signé par PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.).

Elle fait grief aux juges de première instance de n'avoir toisé le moyen tiré du défaut de validité du compromis que sur base de l'article 215, alinéa 2 du Code civil et non sur base de l'article 815-3 du même Code.

Le compromis serait encore nul pour défaut de cause, étant donné que la société SOCIETE1.) ne l'aurait signé que dans le but de pouvoir construire un immeuble contenant 13 unités sur les parcelles à acquérir.

Le compromis serait finalement nul pour cause d'erreur, sinon de dol, la société SOCIETE2.) ayant délibérément fourni de fausses informations à la société SOCIETE1.) quant à la faisabilité du projet immobilier et ayant mis celle-ci sous pression de signer le compromis au plus vite.

La société SOCIETE1.) souligne que la société SOCIETE2.) avait reçu mandat des époux PERSONNE2.) de vendre leur maison et estime que ces derniers étaient, dès lors, parfaitement au courant du projet immobilier litigieux.

L'appelante réitère également son moyen présenté en première instance, suivant lequel la clause pénale ne saurait trouver application, dans la mesure où les époux PERSONNE2.) ne l'ont pas convoquée devant le notaire pour signer l'acte de vente.

Elle ajoute qu'il résulte d'un courrier de la SOCIETE3.) (ci-après la SOCIETE3.) du 17 février 2020 qu'elle avait bien introduit une demande de financement relative à l'acquisition de la maison des époux PERSONNE2.). Par courrier du 26 février 2020, cette demande aurait été refusée.

Elle estime que même si elle ne peut prouver avoir introduit une demande de prêt endéans le délai prévu au compromis de vente, cette circonstance ne saurait avoir d'incidence sur l'issue du litige, dans la mesure où le prêt aurait, de toute façon, été refusé.

La condition de la défaillance de la condition ne lui serait ainsi pas imputable.

En l'absence d'une faute caractérisée dans son chef et en l'absence de préjudice dans le chef des époux PERSONNE2.), la clause pénale ne s'appliquerait pas.

La société SOCIETE1.) sollicite encore la production des mandats de vente conclus entre la société SOCIETE2.) et les époux PERSONNE2.) et entre la société SOCIETE2.) et PERSONNE4.).

L'appelante demande à la Cour, par réformation du jugement entrepris, de déclarer non fondée la demande des époux PERSONNE2.) et de dire qu'il n'y a pas lieu de la condamner au paiement du montant de 145.265 euros, avec les intérêts légaux de retard à partir du 11 février 2020, jusqu'à solde.

Elle s'oppose, en outre, à la majoration du taux d'intérêt.

A titre subsidiaire, l'appelante demande à voir dire recevable et fondée la demande de mise en intervention, dirigée à l'encontre de la société SOCIETE2.).

Elle offre en preuve les faits suivants, par l'audition de sept témoins :

Pour autant que de besoin, la société SOCIETE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir à son encontre à l'égard des époux PERSONNE2.), partant la condamnation de la société SOCIETE2.) à payer aux époux PERSONNE2.) le montant de 145.265 euros, outre les intérêts légaux, ainsi que d'éventuelles indemnités de procédure.

Elle réitère ses moyens présentés en première instance, relatifs à la violation de ses obligations contractuelles par la société SOCIETE2.).

Elle fait encore valoir que la société SOCIETE1.) a préparé et signé un avenant aux fins d'annuler le compromis de vente conclu entre les époux PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.).

Cette façon de procéder aurait constitué un acquiescement dans le chef d'SOCIETE2.) que les conditions essentielles pour l'acquisition de l'immeuble des époux PERSONNE2.) par la société SOCIETE1.) n'étaient pas remplies.

L'existence dudit avenant ainsi que de l'avenant portant sur l'annulation du compromis de vente signé entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) établirait, par ailleurs, que la société SOCIETE2.) a commis de graves erreurs au préalable et qu'elle a voulu redresser ces erreurs.

Dans la mesure où les parties intimées ne seraient pas transparentes sur l'étendue et les conditions du contrat de mandat signé entre elles, la demande tendant à la production du mandat d'agence immobilière respectivement du mandat de vente conclu entre les époux PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) serait justifiée.

La société SOCIETE1.) demande, en tout état de cause, à se voir décharger des condamnations au paiement d'indemnités de procédure à l'égard des époux PERSONNE2.) et de la société SOCIETE2.).

Elle sollicite la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, des époux PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure du même montant.

Elle conclut finalement à la condamnation des parties intimées à part égales aux frais et dépens des deux instances.

Les époux PERSONNE2.) concluent à la confirmation du jugement entrepris, par adoption des motifs des juges de première instance.

Ils contestent avoir été informés d'un projet de construction d'un ensemble immobilier de 13 unités avant la signature du compromis de vente.

Ils soulignent encore qu'il peut être déduit de l'accusé de réception de la demande de crédit, émis par la banque le 17 février 2020, que la demande de crédit dont se prévaut la société SOCIETE1.) n'a été introduite qu'une vingtaine de jours après l'expiration du délai pour informer les vendeurs de l'obtention ou du refus d'un prêt.

Les époux PERSONNE2.) sollicitent finalement une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel et concluent à la condamnation de l'appelante aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) demande également à la Cour de confirmer le jugement entrepris.

Elle conteste toute faute dans son chef et s'oppose à la demande en communication de pièces ainsi qu'à l'offre de preuve de la société SOCIETE1.).

Elle fait valoir que les témoins PERSONNE5.) et PERSONNE6.) sont les administrateurs de la société SOCIETE1.), de sorte qu'ils ne sauraient être admis à témoigner. Les autres témoins dont l'audition est proposée ne seraient pas susceptibles de faire de déclarations utiles.

La société SOCIETE2.) demande finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.500 euros pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Quant à la demande des époux PERSONNE2.)

L'appelante fait valoir que le compromis n'est pas valable, faute d'avoir été signé par PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.).

C'est à juste titre que les juges de première instance ont dit qu'en matière de disposition des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, la nullité résultant, sur le fondement de l'article 215, alinéa 2, du Code civil, du défaut de consentement de l'un des conjoints est une nullité relative, ne pouvant être invoquée que par l'époux non vendeur et non par l'acquéreur du bien (cf. Cass. 23 janvier 2014, arrêt n° 5/14, n° 3278 du registre, Pas.36, p.788).

Aux termes de l'article 815-3, point 1°, du Code civil « *Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires. Ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration. Un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux.* »

Or, la cession, par un seul des indivisaires, de certains biens compris dans une indivision n'est pas nulle ; elle est seulement inopposable aux autres indivisaires et son efficacité est subordonnée au résultat du partage (cf. Cass. 4 mai 2023, arrêt n° 50/2023, n° CAS-2022-00050 du registre).

C'est partant également à tort que l'appelante conteste la validité du compromis sur le fondement du prédit article.

C'est encore à bon escient et pour les motifs auxquels il est renvoyé, que les juges de première instance, après avoir rappelé que, pour le contrôle de l'existence de la cause, il y a lieu de prendre en considération la cause objective, consistant dans le but immédiat qui a déterminé le contractant à s'engager, ont dit que le compromis conclu en l'espèce, aux termes duquel les

époux PERSONNE2.) s'engagent à vendre un immeuble et la société SOCIETE1.) à en payer le prix d'acquisition en contrepartie, n'est pas dépourvu de cause.

L'appelante soutient ensuite que le compromis est nul pour cause de dol.

Aux termes de l'article 1116 du Code civil, le dol est une cause de nullité de la convention lorsque les manœuvres pratiquées par l'une des parties sont telles qu'il est évident que, sans ces manœuvres, l'autre partie n'aurait pas contracté. Il ne se présume pas, et doit être prouvé.

Le dol doit émaner du cocontractant.

L'agent immobilier est un tiers par rapport au lien contractuel qui se noue entre le vendeur et l'acquéreur (cf. en ce sens Cour d'appel, 13 janvier 1998, P. 30, p. 465).

Il ne résulte ensuite d'aucun élément du dossier que la société SOCIETE2.) ait reçu mandat des époux PERSONNE2.) de conclure la vente en leur nom.

La Cour relève, à cet égard, que le compromis de vente du 18 décembre 2019 comporte trois signatures, à savoir celles de la partie venderesse, de la partie acquéreuse et du représentant de l'agence immobilière.

Il faut en déduire que le rôle de la société SOCIETE2.) s'est limité à celle d'un intermédiaire entre la partie venderesse et les acquéreurs potentiels et que le contrat conclu entre les époux PERSONNE2.) et l'agence immobilière, qualifié de « *mandat de vente* » dans les conclusions des parties, avait pour seul objet de charger cette dernière de rechercher des acquéreurs potentiels pour l'immeuble litigieux.

A noter encore que le projet d'avenant audit compromis, s'il comporte la signature d'un représentant de la société SOCIETE2.), contient également un espace prévu pour la signature de la partie venderesse et que cet espace n'a pas été rempli.

C'est partant à tort que la partie appelante considère qu'au vu dudit document, il y a lieu de s'interroger sur l'existence un éventuel mandat d'annuler le compromis de vente, qui aurait été conféré par les époux PERSONNE2.) à la société SOCIETE2.).

A l'instar des juges de première instance, la Cour retient, par conséquent, qu'il n'est pas utile d'ordonner la production des « *mandats de vente* » ou « *mandats d'agence immobilière* » conclus entre les époux PERSONNE2.) et la société SOCIETE2.) et entre PERSONNE4.) et la société SOCIETE2.).

Il résulte de ce qui précède que les manœuvres dolosives invoquées par la société SOCIETE1.), à les supposer établies, n'émanaient pas de la partie venderesse.

Aucune complicité entre la partie venderesse et l'agence immobilière quant à d'éventuelles manœuvres dolosives n'étant, par ailleurs établie ou offerte en preuve, le compromis ne saurait être annulé pour cause de dol.

A titre plus subsidiaire, l'appelante demande l'annulation du compromis pour cause d'erreur.

Aux termes de l'article 1110 du Code civil, l'erreur n'est une cause de nullité de la convention que lorsqu'elle tombe sur la substance même de la chose qui en est l'objet.

Si une partie a contracté en considération d'une qualité spécifique qu'elle seule recherchait, cette qualité ne pourra être prise en considération que si cette partie a fait part à l'autre de ce qu'elle attendait précisément du contrat. Pour entrer dans « *le champ contractuel* », la qualité substantielle de la chose sur laquelle porte l'erreur doit avoir été comprise comme telle dans la commune intention des deux parties cocontractantes (cf. Pascal Ancel, Contrats et obligations conventionnelles en droit luxembourgeois, Larcier, éd. 2015, n° 217).

A supposer que, tel qu'elle l'allègue, la possibilité de réaliser un projet immobilier de 13 unités ait été déterminante pour elle, la société SOCIETE1.) n'établit pas que la partie venderesse ait eu connaissance de ce fait, en d'autres termes, que la qualité spécifique recherchée par l'acquéreuse soit entrée dans le champ contractuel.

La condition tenant au caractère commun que doit revêtir l'erreur pour justifier la nullité du contrat n'est donc pas donnée.

Ledit compromis ne saurait partant pas non plus encourir l'annulation pour cause d'erreur, de sorte qu'il devient superfétatoire d'analyser si les autres conditions de l'erreur alléguée sont remplies.

L'appelante soutient ensuite que les époux PERSONNE2.) ne peuvent se prévaloir de la clause pénale, dans la mesure où elle n'a pas été convoquée devant le notaire pour signer l'acte de vente.

Or, si le compromis de vente prévoit en son article 1^{er} que l'acte notarié sera signé au plus tard le 31 janvier 2020, c'est à juste titre que la juridiction du

premier degré a dit que « l'application de la clause pénale n'est pas subordonnée à la convocation de SOCIETE1.) par les époux PERSONNE2.) devant notaire ni à la constatation du refus de la signature de l'acte notarié. »

L'article 4 du compromis contient, en effet, la condition résolutoire suivante :

« Si les acquéreurs déclarent devoir contracter un prêt bancaire pour le règlement du prix de vente et les frais d'acte. Ils s'engagent à présenter aux Vendeurs la lettre d'acceptation ou respectivement 1 (un) refus de prêt dans un délai de 20 jours ouvrables. »

Si les Acquéreurs ne présente[nt] pas l'accord bancaire ou les refus bancaires dans le prédit délai, si aucune demande de crédit n'a été introduite, si les Acquéreurs refusent de signer le crédit bancaire, ou si les Acquéreurs ne répondent pas aux exigences de la banque, de fournir les pièces justificatives ou d'accepter les conditions normales de crédit immobilier, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale (ARTICLE 5) devra être versé aux Vendeurs [...]. »

Aux termes de l'article 5 du même compromis, « en cas de résolution du présent compromis de vente par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus, les parties qui entendent résilier le compromis devront verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause aux autres parties. [...]

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 des parties créancières de l'indemnité, et sans que ces dernières ne soient tenues de justifier l'existence d'un préjudice.

Si dans le délai précité, la partie créancière de l'indemnité ne s'exécute pas, l'indemnité forfaitaire susvisée sera demandée en justice et sera payable au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de trois points à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception. »

Le compromis comporte, en outre, à la page 2, la mention « sous réserve d'accord bancaire ».

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas présenté d'accord ou de refus bancaire dans les 20 jours à compter du 18 décembre 2019, date de la signature du compromis.

En application des stipulations de l'article 4 du compromis, celui-ci est à considérer comme résolu et la clause pénale s'applique.

Contrairement à l'argument de l'appelante, les époux PERSONNE2.) n'étaient pas tenus de lui adresser une mise en demeure afin qu'elle exécute ses obligations.

Il est rappelé, à cet égard, que la mise en demeure prévue à l'article 1230 du Code civil, en vertu duquel « *la peine n'est encourue que lorsque celui qui s'est obligé soit à livrer, soit à faire, est en demeure* », est soumise aux règles de droit commun en matière de mise en demeure, et particulièrement à l'article 1146, alinéa 2, du Code civil qui dispose notamment que « *lorsque le jour de l'exécution a été déterminé d'un commun accord (...), le débiteur est mis en demeure par la seule expiration de ce jour* » (cf. Cour d'appel 9 novembre 1993, Pas. 29, p. 293).

Le fait que l'appelante verse actuellement un certificat de la SOCIETE3.) du 26 février 2020, l'informant du refus de sa demande de financement pour l'acquisition de deux maisons unifamiliales à ADRESSE4.), est sans incidence sur l'application de la clause pénale, ledit certificat n'ayant pas été établi et présenté aux acquéreurs dans le délai imparti et n'établissant de surcroît aucunement qu'une demande de prêt ait été soumise à la banque avant l'expiration dudit délai.

C'est encore en vain que l'appelante fait valoir qu'eu égard au refus de la banque, la vente n'aurait de toute façon pas pu se réaliser, de sorte que les époux PERSONNE2.) n'auraient pas subi de préjudice.

En effet, les clauses pénales sont les clauses par lesquelles les contractants évaluent forfaitairement et par avance les dommages-intérêts dus par le débiteur en cas d'inexécution totale, partielle ou tardive du contrat (cf. F. Terré, Ph. Simler et Y. Lequette, Droit civil, Les obligations : Précis Dalloz, 10^e éd., n°601).

Les clauses pénales ont pour principale fonction de faire – en principe – échec au pouvoir d'appréciation des dommages-intérêts normalement réservé au juge : elles cherchent à prévenir les difficultés de l'évaluation judiciaire des dommages-intérêts en fixant, par avance, un forfait de réparation (cf. P. Delebecque, J.-Cl. civil, articles 1146 à 1155, Fasc. 22, mise à jour 07, 2013, n° 4)

Les époux PERSONNE2.) n'ont partant pas besoin de rapporter la preuve d'un préjudice dans leur chef pour que la clause pénale s'applique.

La Cour relève ensuite que l'appelante n'établit pas avoir introduit une demande de prêt en temps utile, lui permettant de pouvoir présenter une acceptation ou un refus bancaire endéans le délai qui avait été prévu à l'article 4 du compromis.

Dans la mesure où l'appelante ne justifie ainsi pas avoir entrepris les démarches requises pour empêcher la condition résolutoire de jouer, il est indifférent de savoir si la condition suspensive tendant à l'obtention d'un accord bancaire se serait ou non réalisée si l'appelante avait sollicité un tel accord en temps utile.

La résolution du compromis étant partant imputable à l'appelante, celle-ci est redevable du montant de la clause pénale aux vendeurs, sans qu'il n'y ait lieu de rechercher si « *une faute caractérisée* » de l'appelante était à l'origine de la défaillance de la condition suspensive.

En l'occurrence, la clause pénale s'élève à 10 % du prix de vente.

La partie appelante ne demande pas d'en réduire le montant.

C'est, par conséquent, à juste titre que la société SOCIETE1.) a été condamnée à payer aux époux PERSONNE2.) le montant de 145.265 euros.

Contrairement à ce qui a été retenu par le tribunal, il n'y a pas lieu d'allouer des intérêts sur le prédit montant, étant donné qu'en présence d'une fixation conventionnelle et forfaitaire du dommage, l'indemnisation allouée par le juge ne saurait aller au-delà (cf. en ce sens Cour 2 juillet 2020, n° CAL-2019-00550 du rôle, Pas.40, 70).

Le jugement entrepris est, par conséquent, à reformer sur ce point.

Quant à la demande en intervention

La société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) a manqué à son devoir de conseil, d'assistance et d'information.

L'appelante soutient que sa décision d'accepter le compromis de vente était exclusivement fondée sur la promesse donnée par la société SOCIETE2.) de s'assurer de la possibilité de construire des logements collectifs avec 13 unités au moins sur les parcelles concernées.

Elle reproche encore à la société SOCIETE2.) de ne pas avoir donné suite à sa demande d'insérer dans le compromis de vente une clause suspensive

concernant la possibilité de construire des logements collectifs avec 13 unités au moins.

Tel que l'ont relevé les juges du premier degré, le « *mandat de recherche* » signé le 18 novembre 2019 entre les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ne définit aucune obligation à charge de la société SOCIETE2.) de rechercher uniquement des terrains sur lesquels la construction de logement collectifs à 13 unités au moins est réalisable, mais définit les « *critères de sélection des biens recherchés* » comme suit :

« des maisons à démolir dans le but de la création d'un projet immobilier des terrains à bâtir des immeubles de bureaux .»

L'offre de preuve présentée par la société SOCIETE1.) est vague en ce qui concerne les affirmations que le représentant de la société SOCIETE2.) aurait faites quant à la possibilité de réaliser un projet immobilier de 13 unités.

Il ne ressort, en effet, pas du libellé de l'offre de preuve que PERSONNE7.) ait indiqué aux époux PERSONNE5.) et PERSONNE6.) avec quelle personne du service de bâtisses de la Commune de ADRESSE5.) il se serait entretenu, ni à quelle date cet entretien aurait eu lieu.

Il s'y ajoute qu'en sa qualité de promoteur, soit de professionnel de l'immobilier, il aurait incombé à la société SOCIETE1.) de requérir des informations plus concrètes à ce sujet, voire de se renseigner personnellement auprès des autorités communales avant de signer le compromis litigieux.

L'offre de preuve n'est ensuite pas pertinente en ce qui concerne le fait que la société SOCIETE1.) aurait demandé à voir insérer une clause relative à la faisabilité du projet immobilier litigieux dans le compromis, dans la mesure où son représentant a signé le compromis litigieux avec les époux PERSONNE2.) sans qu'une telle clause n'y ait été insérée.

En sa qualité de professionnelle en matière immobilière, il aurait, à cet égard encore, appartenu à la société SOCIETE1.) de vérifier les termes du compromis avant sa signature.

L'appelante est, de ce fait, malvenue à se prévaloir de prétendues pressions faites sur elle par l'agent immobilier en vue d'une signature rapide du compromis avant la période de Noël 2019.

Le fait qu'une clause suspensive relative à la faisabilité du projet litigieux a été insérée dans le compromis signé le 24 janvier 2020 entre la société SOCIETE1.) et PERSONNE4.) est également sans incidence, en ce qu'il n'implique pas que la société SOCIETE2.) ait commis une faute en omettant d'insérer une telle clause dans le compromis signé plus d'un mois auparavant, soit le 18 décembre 2019, entre la société SOCIETE1.) et les époux PERSONNE2.).

Il s'ensuit qu'indépendamment de la question de l'admissibilité du témoignage des époux RENATO dans le présent litige, l'offre de preuve est à rejeter pour son défaut de précision et de pertinence.

Il convient encore de noter que la préparation par la société SOCIETE2.) d'un avenant aux fins d'annuler le compromis litigieux ne saurait s'interpréter comme une reconnaissance d'une faute quelconque dans le chef de cette dernière.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu qu'aucune inexécution contractuelle n'était établie à charge de la société SOCIETE2.) et qu'ils ont rejeté la demande dirigée à l'encontre de cette dernière sur la base contractuelle.

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande dirigée contre la société SOCIETE2.) sur la base délictuelle, en application du principe du non cumul des responsabilités contractuelle et délictuelle.

Comme il serait inéquitable de laisser à charge des époux PERSONNE2.) et de la société SOCIETE2.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens, exposés en première instance, il y a lieu à confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a condamné la société SOCIETE1.) à payer une indemnité de procédure de 1.500 euros aux époux PERSONNE2.) ainsi qu'une indemnité de procédure du même montant à la société SOCIETE2.).

Le jugement entrepris est encore à confirmer en ce qu'il a débouté la partie succombante - en l'occurrence la société SOCIETE1.) - de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et en ce qu'il a condamné cette dernière aux frais.

L'appel de la société SOCIETE1.) étant partiellement fondé et aucune des parties ne justifiant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile en ce qui concerne la présente instance, les demandes respectives des parties en allocation d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

Eu égard à l'issue du litige, les frais de l'instance d'appel sont à mettre à charge de la société SOCIETE1.) à concurrence de trois quarts et à charge des époux PERSONNE2.) à concurrence d'un quart.

PAR CES MOTIFS:

la Cour d'appel, troisième chambre, siégeant en matière de droit commercial, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit non fondée la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), épouse PERSONNE2.), tendant à voir assortir des intérêts au taux légal la condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) à leur payer le montant de 145.265 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

met les frais et dépens de l'instance d'appel à charge de la société anonyme SOCIETE1.) à concurrence de trois quarts et à charge d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à concurrence d'un quart, avec distraction au profit de Maître Georges WIRTZ, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président de chambre Alain THORN, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.