

Audience publique du 15 février deux mille dix-sept

Numéro 43473 du rôle.

Composition:

Marie-Laure MEYER, premier conseiller, président;
Monique HENTGEN, premier conseiller;
Marie-Paule BISDORFF, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. KOZA PROMOTION, établie et ayant son siège social à L-3616 Kayl, 2, rue du Commerce,

2. la société à responsabilité limitée IMMO NAM, établie et ayant son siège social à L-3616 Kayl, 2, rue du Commerce, représentée par son gérant,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 17 mars 2016,

comparant initialement par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

A.), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit MULLER du 17 mars 2016,

comparant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

En date du 27 août 2014, la société KOZA PROMOTION, en sa qualité de partie venderesse a, par l'intermédiaire de l'agence immobilière IMMO NAM, conclu avec A.), en sa qualité de partie acquéreuse, un contrat intitulé « contrat de réservation » portant sur un appartement, emplacement et cave, en état futur d'achèvement, dans un immeuble résidentiel à (...), pour le prix de 360.000.- euros.

Le 9 septembre 2014, A.) a été informée par IMMO NAM que l'appartement n'était plus disponible étant donné que les lots en question avaient été vendus deux mois auparavant à un tiers.

Par exploit d'huissier de justice du 23 octobre 2014, A.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée KOZA PROMOTION et la société à responsabilité limitée IMMO NAM à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir prononcer la résolution judiciaire du contrat conclu entre parties le 27 août 2014 et condamner les parties assignées à lui payer la somme de 36.000.- euros à titre de dommages et intérêts et une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

Par jugement du 19 février 2016, le tribunal a

- déclaré la demande d'A.) recevable,
- rejeté les moyens de nullité soulevés par les sociétés KOZA PROMOTION Sàrl et IMMO NAM Sàrl,
- déclaré fondée la demande d'A.),
- prononcé la résolution judiciaire du contrat conclu le 27 août 2014 entre A.) d'une part, et les sociétés KOZA PROMOTION Sàrl et IMMO NAM Sàrl, d'autre part, aux torts exclusifs desdites sociétés,
- condamné la société KOZA PROMOTION Sàrl et la société IMMO NAM Sàrl, in solidum à payer à A.) la somme de 36.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

- dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du jugement,
- condamné la société KOZA PROMOTION Sàrl et la société IMMO NAM Sàrl, in solidum à payer à A.) la somme de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,
- dit non fondée la demande de la société KOZA PROMOTION Sàrl et de la société IMMO NAM Sàrl, en allocation d'une indemnité de procédure,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- condamné la société KOZA PROMOTION Sàrl et la société IMMO NAM Sàrl, in solidum aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK, sur ses affirmations de droit.

Pour statuer ainsi, les juges de première instance, après avoir recherché la commune intention des parties, ont qualifié le contrat conclu le 27 août 2014 entre parties en vue d'une vente en l'état futur d'achèvement, de contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du code civil. Ils ont écarté le moyen de nullité du contrat soulevé par les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM lié à l'absence de dépôt de garantie aux motifs que le dépôt de garantie n'est pas obligatoire et que seul le réservataire peut invoquer cette nullité de protection établie en faveur du futur acquéreur. Ils ont ensuite retenu que le fait pour les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM d'avoir conclu ledit contrat avec A.), portant sur un appartement qui avait déjà été vendu préalablement à sa signature à une tierce personne et de procéder pour cette raison à sa résiliation les rend fautives, de sorte qu'ils ont fait droit à la demande d'A.) en résolution judiciaire aux torts exclusifs des sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM. Après avoir relevé que l'idée d'une clause pénale, pour le cas où une des parties résilierait unilatéralement le contrat, est en principe incompatible avec l'essence même d'un contrat de réservation qui exclut tout engagement ferme d'acquérir ou de vendre, ils ont estimé qu'en l'occurrence les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM, professionnelles de la vente et de la promotion immobilière, qui sont à l'origine de la rédaction du contrat, ont stipulé et signé en connaissance de cause le contrat contenant une telle clause pénale, de sorte que cette clause pénale leur est opposable. La demande d'A.) en indemnisation a été déclarée fondée pour le montant de 36.000.- euros sur base de la responsabilité contractuelle et notamment sur base de la clause pénale insérée dans le contrat litigieux.

Contre ce jugement, non signifié selon les dires des parties, les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM ont régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier du 17 mars 2016, demandant, par réformation, à être déchargées de toutes les condamnations prononcées à leur encontre en

première instance et à voir condamner A.) à payer à chacune d'elles une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance. Elles sollicitent encore chacune une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

L'intimée conclut à la confirmation pure et simple du jugement entrepris et demande une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Moyens et prétentions des parties

Les parties appelantes demandent en ordre principal à la Cour de dire que le contrat litigieux du 27 août 2014 ne s'est pas valablement formé étant donné qu'il n'y a pas eu d'accord réciproque sur la chose et sur le prix, dans la mesure où A.) pensait acquérir des lots bien précis désignés au contrat, mais que KOZA PROMOTION n'a pas voulu lui réserver ni vendre ces lots qui à cette date étaient déjà réservés sinon vendus à un tiers, mais pensait lui vendre d'autres lots.

En ordre subsidiaire, les appelantes soutiennent que le contrat est sans objet, partant nul et de nul effet, pour avoir porté sur une chose qui n'existait pas, respectivement qui n'appartenait pas ou plus à KOZA PROMOTION, de sorte que l'obligation à charge de KOZA PROMOTION aurait été *ab initio* sans objet, respectivement aurait porté sur un objet impossible.

En deuxième ordre de subsidiarité, les appelantes concluent à la nullité du contrat pour cause d'erreur, laquelle aurait porté sur la substance même de la chose, objet du contrat, respectivement sur la substance de l'engagement pris par KOZA PROMOTION, et aurait été commise au moment même de l'échange des consentements.

En troisième ordre de subsidiarité, les appelantes demandent à voir prononcer la résolution judiciaire respectivement la résiliation du contrat litigieux pour faute dans le chef d'A.) qui aurait fait défaillir la condition suspensive relative à l'obtention du prêt bancaire, sinon constater la caducité dudit contrat, au motif qu'il n'est pas établi qu'A.) ait entrepris les démarches nécessaires pour obtenir un prêt bancaire à hauteur de 360.000.- euros, ni qu'elle ait obtenu un prêt bancaire pour ce montant. Elles précisent que le contrat de prêt versé par A.) n'est ni daté, ni signé, et ne porte que sur la somme de 350.000.- euros, alors que le prix du contrat a été fixé à 360.000.- euros.

En quatrième ordre de subsidiarité, les appelantes font valoir que la clause pénale contenue dans le contrat litigieux qualifié de contrat de réservation est réputée non écrite.

En cinquième ordre de subsidiarité, elles concluent à un partage de responsabilité largement en leur faveur. Elles reprochent aux premiers juges d'avoir considéré qu'elles étaient fautives et qu'elles avaient procédé à la résiliation du contrat alors qu'elles auraient uniquement commis une erreur et proposé d'y remédier en offrant à A.) d'autres biens. A supposer qu'elles soient fautives pour avoir commis une erreur, il y aurait lieu à un partage de responsabilité alors qu'A.) aurait fait défaillir la condition suspensive en ne sollicitant pas un prêt à hauteur du prix de vente et serait partant fautive.

En dernier ordre de subsidiarité, les appelantes demandent à la Cour de réduire la clause pénale au strict minimum au motif qu'A.) resterait en défaut de démontrer un quelconque préjudice dans son chef et qu'il n'existerait aucune faute ni mauvaise foi dans le chef des parties appelantes.

L'intimée fait remarquer que l'argumentation et les prétentions des parties appelantes contreviennent au principe de cohérence, encore appelé principe de l'estoppel, en ce que les parties appelantes auraient en première instance reconnu avoir valablement conclu le contrat et n'auraient jamais fait part au préalable d'une quelconque erreur sur les lots vendus, objet du contrat. Une erreur sur les lots vendus serait d'ailleurs inconcevable et l'objet du contrat aurait été parfaitement déterminé et accepté par les parties.

La prétendue erreur invoquée ne concernerait par ailleurs pas la substance même de l'objet du contrat de sorte qu'elle ne serait pas une cause de nullité et les parties appelantes ne sauraient invoquer leur propre turpitude pour demander la nullité du contrat.

L'intimée ayant obtenu en date du 4 septembre 2014 l'accord du prêt bancaire auprès de l'organisme financier BHW Bausparkasse pour un montant de 350.000.- euros, et la partie venderesse disposant d'un permis de construire, les conditions suspensives auraient été réalisées de sorte que l'engagement serait devenu définitif et que le contrat aurait été valablement conclu entre parties. Etant donné que le vendeur s'était mis dans l'impossibilité de vendre l'immeuble si la condition suspensive venait à se réaliser, le compromis de vente devrait être résolu aux torts du vendeur et la réalisation ou non de la clause suspensive n'aurait aucun impact sur la demande en paiement de la clause pénale.

L'intimée se réfère aux développements faits par les premiers juges pour soutenir que la clause pénale stipulée entre parties est applicable et opposable aux parties appelantes qui ont imposé à l'intimée un contrat qui a été établi unilatéralement par leurs soins.

A titre subsidiaire, au cas où le contrat litigieux serait nul, elle entend engager la responsabilité délictuelle des parties appelantes sur la base des articles 1382 et suivants du code civil.

Les parties appelantes demandent à la Cour de déclarer irrecevable, sinon non fondée, la demande basée sur les articles 1382 et suivants du code civil en raison du fait que A.) ne rapporte pas la preuve du moindre préjudice, ni matériel ni moral, dans son chef, en lien causal avec un fait imputable aux parties appelantes.

Appréciation

Le contrat signé le 27 août 2014 stipule que:

- le promoteur est en train de construire un immeuble résidentiel à (...) et 25% des travaux sont déjà réalisés,

- la partie acquéreuse reconnaît avoir pris connaissance des plans, dont un exemplaire lui a été remis, ainsi que d'avoir reçu une note descriptive indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments,

- les lots vendus se composent d'un appartement (lot 041 B-B), d'un emplacement (lot 013) et d'une cave (lot 032) pour le prix total de 360.000 euros, dont un prix de 69.859 euros pour la quote-part du terrain,

- l'acte de vente en état futur d'achèvement sera dressé par-devant le notaire Paul BETTINGEN dès obtention du cadastre vertical et d'autres documents et garanties nécessaires,

- le prix de vente du terrain ainsi que celui afférent aux constructions déjà existantes sont payables intégralement lors de la signature de l'acte de vente notarié et le paiement des prix de constructions restant à réaliser sera échelonné suivant l'avancement des travaux en application de l'article 1601-9 du code civil et selon les modalités indiquées dans l'acte de vente, qui spécifiera que toute somme non payée endéans les 10 jours de la demande du règlement sera productive d'intérêts au taux de 12 % l'an,

- le contrat litigieux engage les parties jusqu'au 11 septembre 2014, mais le délai d'exécution sera défini ultérieurement,

- le contrat est fait sous la condition suspensive à charge de la partie venderesse d'obtenir le permis de construire et à charge de la partie acquéreuse de se voir accorder, endéans les 15 jours de la signature du contrat, un prêt bancaire,

- en cas de refus du crédit sollicité, les parties sont libres de tout engagement, sans dédommagement et intérêts à l'encontre de la partie acquéreuse,

- en cas de résolution du contrat par l'une ou l'autre des parties en dehors des cas énumérés dans le contrat, la partie qui entend résilier le compromis devra verser 10% du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie,

- l'intermédiaire IMMO NAM est payé au titre d'une commission d'agence à hauteur de 3% + TVA sur le prix de vente lors de la signature de l'acte notarié de vente.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont qualifié ce contrat de contrat de réservation au sens de l'article 1601-13 du code civil.

En première instance, les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM avaient soulevé la nullité du contrat de réservation pour inobservation des dispositions de l'article 1601-13 du code civil et pour absence de dépôt de garantie.

Tout en critiquant dans l'acte d'appel le rejet des moyens de nullité qu'elles avaient soulevés, les appelantes n'ont développé aucun moyen permettant à la Cour d'examiner en quoi les premiers juges auraient mal jugé ce volet de l'affaire.

Or, conformément à l'article 586 du NCPC, les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune des prétentions est fondée.

Faute par les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM de développer leurs prétentions et moyens, la Cour confirme la décision entreprise en ce qu'elle a rejeté les moyens de nullité soulevés par les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM par adoption des motifs des premiers juges qui ont correctement apprécié ce volet de l'affaire au vu des éléments dont ils disposaient.

Les appelantes soutiennent en instance d'appel principalement que le contrat ne s'est pas valablement formé faute d'accord réciproque sur la chose et sur le prix, subsidiairement qu'il est nul pour être sans objet, respectivement avoir porté sur un objet impossible, plus subsidiairement elles concluent à la nullité du contrat pour cause d'erreur.

L'intimée fait valoir que l'argumentation et les prétentions des parties appelantes contreviennent au principe de cohérence.

Le principe qui interdit de se contredire soi-même au détriment de ses adversaires, est connu sous le nom d'estoppel.

Il entraîne une fin de non-recevoir opposable à toute demande qui l'enfreint.

En 2011, la Cour de cassation française a reconnu l'existence du "principe selon lequel nul ne peut se contredire au détriment d'autrui" (Cass. com., 20 sept. 2011, n° 10-22.888 : JurisData n° 2011-019424). Cet arrêt fut rendu à propos d'une question procédurale, mais sa formulation manifeste la volonté de la Cour de cassation de lui donner une portée générale et de le considérer en principe normatif. (cf. JurisClasseur civil, App. Art. 1131 à 1133, nos 80 – 82).

Le principe de l'interdiction de se contredire au détriment d'autrui, inspiré de l'«estoppel» anglo-saxon, a fait son entrée en droit luxembourgeois. Ainsi, selon la jurisprudence, chacun doit être cohérent avec lui-même et un plaideur ne peut pas soutenir successivement deux positions incompatibles, sinon son action en justice sera rejetée.

En l'espèce, les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM ont déjà en première instance critiqué la validité du contrat litigieux et ajoutent en instance d'appel des moyens nouveaux tendant à la nullité du contrat. L'intimée n'établit pas que ces développements soient contradictoires.

Le moyen de l'intimée est donc à rejeter.

Aux termes de l'article 1601-13 du code civil, les ventes prévues aux articles 1601-2 et 1601-3 peuvent être précédées d'un contrat préliminaire par lequel, en contrepartie d'un dépôt de garantie effectué à un compte spécial ouvert au nom du réservataire, le vendeur s'engage à réserver à un acheteur un immeuble ou une partie d'immeuble.

La loi, en déclarant nulle « toute autre convention ayant pour objet la réservation d'un immeuble » interdit de faire précéder l'acte de vente notarié d'un immeuble à construire d'une convention contenant un engagement ferme d'acquérir de la part du candidat au logement.

Normalement, dans le cadre du contrat préliminaire, le réservant s'engage à offrir en vente un immeuble spécifié endéans un délai prévu au contrat si, à cette date, il en décide la réalisation.

Au cas où le contrat préliminaire est conclu postérieurement à la mise au point définitive du projet de construction, le promoteur a alors déjà pris la décision de construire ou, comme en l'occurrence, déjà entamé les travaux d'édification. Juridiquement, l'engagement de réservation proposé par le réservant s'analyse alors en une offre ferme de vente dont la chose et

le prix sont déterminés. Lorsque le réservataire accepte cette pollicitation, la rencontre des volontés réciproques et symétriques donne naissance au contrat de réservation.

La loi ayant uniquement voulu protéger l'acquéreur contre la souscription d'une promesse inconditionnée d'achat, il n'est pas interdit au réservant de signer une promesse unilatérale de vente, s'il le désire.

En l'occurrence, la société KOZA PROMOTION s'est engagée dans l'écrit du 27 août 2014 à réserver à A.) un appartement (lot 041 B-B), un emplacement (lot 013) et une cave (lot 032) dans un immeuble plus amplement décrit par des plans remis à l'acquéreur qui a également reçu une note descriptive indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments. Dans la mesure où les travaux de construction étaient déjà réalisés à 25%, il y a lieu d'admettre que la partie venderesse avait déjà obtenu une autorisation de construire au moment de la signature du contrat, de sorte qu'elle a souscrit vis-à-vis d'A.), une promesse unilatérale de vente.

En invoquant l'absence d'accord réciproque sur la chose au motif que KOZA PROMOTION ne voulait pas réserver ni vendre à A.) les lots expressément désignés dans le contrat mais d'autres lots, KOZA PROMOTION fait état d'une erreur sur l'objet du contrat dans son chef.

Or, les parties appelantes ne rapportent pas la preuve d'une telle erreur dans la mesure où les lots étaient précisément désignés dans le contrat que les appelantes avaient elles-mêmes établi, ce d'autant moins qu'elles n'établissent pas que la réservation de ces lots était impossible à la date de la signature du contrat pour avoir été cédés auparavant à un tiers.

Le moyen principal tendant à la nullité du contrat pour cause d'absence d'accord sur la chose est dès lors à écarter.

Le contrat a pour objet la réservation de lots précisément désignés dans un immeuble en voie de construction et créait à charge de KOZA PROMOTION l'obligation de transférer la propriété de l'appartement en état futur d'achèvement en passant acte notarié lors de la levée de l'option par le bénéficiaire.

La seule impossibilité qui puisse être cause de nullité est l'impossibilité absolue de l'objet de l'obligation. L'impossibilité, qui doit s'apprécier *in concreto*, doit tenir à la chose et non à la personne du débiteur. En d'autres termes, l'exécution de l'obligation doit être impossible *erga omnes* et non pas simplement relative aux facultés du débiteur. Dans ce dernier cas, il appartenait à celui-ci de ne pas s'engager au-delà de ses possibilités

(Jurisclasseur civil, fasc. 10: Contrats et obligations. - Objet du contrat, n° 15).

Or, en l'espèce, à considérer qu'il y ait eu en date du 27 août 2014 impossibilité pour KOZA PROMOTION de transférer la propriété de l'appartement en état futur d'achèvement en raison d'une éventuelle vente antérieure, au sujet de laquelle aucune pièce n'est versée, cette impossibilité ne pourrait pas être cause de nullité étant donné qu'elle tiendrait aux seules facultés de KOZA PROMOTION qui a réservé deux fois la même chose.

A l'impossibilité de l'objet de l'obligation, l'article 1599 du code civil assimile, dans la vente, son appartenance à une autre personne que le vendeur. C'est là la conséquence logique du transfert immédiat de propriété posé par l'article 1138 du Code civil. Ce transfert est, en effet, impossible puisque le vendeur n'est pas le véritable propriétaire de la chose. Cette nullité n'est cependant que relative, ne pouvant être invoquée que par l'acheteur (Jurisclasseur civil op. cit. n° 16).

Les parties appelantes ne sauraient dès lors invoquer la nullité du contrat pour absence d'objet.

L'erreur n'est une cause de nullité du contrat que lorsqu'elle tombe sur la substance de la chose même qui en est l'objet. Elle doit avoir été déterminante du consentement. L'erreur sur les qualités substantielles est la croyance erronée en une qualité de l'objet du contrat, qualité en fait inexistante ou encore l'absence d'une qualité attendue ou promise. Une telle erreur est en effet l'erreur qui, au moment de l'échange des consentements, provoque une altération ou une disparition de la cause de l'obligation du cocontractant.

Est inexcusable l'erreur qui consiste en la propre faute commise par la victime dans son obligation de se renseigner et de refuser de signer avant la lecture de l'acte (Cour 7 février 2007, Pas. 33, p. 397).

L'erreur inexcusable constitue une faute dont celui qui y a versé conserve les risques et qui s'oppose à l'annulation du contrat (Cour 16 juin 1970, Pas. 21, p. 362).

Il appert des faits de l'espèce que si erreur il y a, cette erreur serait inexcusable pour consister en la propre faute commise par les appelantes qui disposaient de tous les éléments nécessaires pour vérifier si les lots en question étaient encore disponibles ou étaient déjà réservés respectivement cédés à un tiers.

Le moyen tendant à la nullité du contrat pour vice du consentement est dès lors à rejeter.

Les parties appelantes se prévalent de la défaillance de la condition suspensive à charge d'A.) qui devait obtenir un prêt bancaire endéans les 15 jours de la signature du contrat, soit jusqu'au 11 septembre 2014.

La question de la défaillance ou non de la condition suspensive de l'obtention d'un prêt ne saurait avoir d'incidence dès lors que les parties appelantes ont informé l'intimée de l'indisponibilité de l'appartement *pendente conditione*.

A titre superfétatoire, il y a lieu de constater que la condition s'était réalisée par la lettre de la BHW Bausparkasse du 4 septembre 2014, informant A.) que le prêt sollicité lui a été accordé pour 350.000.- euros. Le fait que le prix de vente se soit élevé à 360.000.- euros est à cet égard sans incidence alors que le contrat ne prévoyait pas d'obligation pour A.) de solliciter un prêt bancaire pour l'intégralité du prix et n'excluait dès lors pas la possibilité de régler la différence des 10.000.- euros au moyen de fonds propres. Les parties appelantes, qui ont été mises au courant de l'accord de la banque par courriel du 8 septembre 2014, soit endéans le délai, ont informé A.) le lendemain que l'appartement n'était plus disponible.

Les appelantes font valoir que la clause pénale contenue dans le contrat litigieux qualifié de contrat de réservation est réputée non écrite.

La loi ayant uniquement voulu protéger l'acquéreur contre la souscription d'une promesse inconditionnée d'achat, il n'est pas interdit au réservant de signer une promesse unilatérale de vente, s'il le désire.

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont retenu que si les parties KOZA PROMOTION et IMMO NAM, professionnelles de la vente et de la promotion immobilière, qui sont à l'origine de la rédaction du contrat, stipulent et signent en connaissance de cause le contrat contenant une telle clause pénale, cette clause pénale doit être considérée comme leur étant opposable.

Les appelantes contestent avoir été fautives et avoir procédé à la résiliation du contrat et soulignent qu'elles auraient uniquement commis une erreur et proposé d'y remédier en offrant à A.) d'autres biens.

Le fait de signer un contrat de réservation avec A.), portant sur un appartement qui avait déjà été cédé préalablement à une tierce personne, est constitutif d'une faute dans le chef des appelantes.

Il résulte des développements qui précèdent qu'aucune faute n'est établie dans le chef d'A.) qui a obtenu un accord de crédit bancaire dans le délai prévu au contrat.

Il ne saurait pas non plus être reproché à A.) de ne pas avoir voulu acquérir un autre appartement proposé par les appelantes, ne répondant pas à toutes les exigences d'A.) qui avait spécifiquement choisi certains lots.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a prononcé la résolution judiciaire du contrat conclu le 27 août 2014 entre A.) d'une part, et les sociétés KOZA PROMOTION et IMMO NAM, d'autre part, aux torts exclusifs desdites sociétés.

En cas de résolution fautive d'un contrat par l'une des parties, le cocontractant est en droit de demander des dommages-intérêts en réparation de son préjudice.

A.) se prévaut de l'article 9 du contrat du 27 août 2014 pour réclamer à KOZA PROMOTION et IMMO NAM la somme de 36.000.- euros à titre de dommages-intérêts.

La Cour constate que IMMO NAM, qui a également signé le contrat en question, ne fait pas valoir d'autres contestations quant à l'application de la clause pénale à son égard.

Les appelantes demandent la réduction de la clause pénale.

Le caractère manifestement excessif ou non de la clause pénale doit être objectivement apprécié.

S'il apparaît au juge qu'il n'y a aucune mesure entre le préjudice et le montant de la peine, le juge peut réduire le montant de la peine, étant précisé que cette réduction doit se faire dans une marge qui se situe entre le montant initialement convenu et le montant du préjudice, le juge n'ayant cependant pas l'obligation de ramener le montant de la clause à celui du dommage.

Il est incontestable que A.) a subi un préjudice du fait de l'impossibilité d'acquérir l'appartement qui lui avait été promis, compte tenu des tracasseries du fait des agissements adverses et eu égard aux nouveaux frais qu'elle a dû engager et aux démarches qu'elle a dû entreprendre pour trouver un autre logement adéquat et obtenir un financement bancaire. A.) affirme avoir effectué des investissements pour l'achat d'une cuisine et de mobiliers faits sur mesure, sans cependant rapporter de preuve à ce sujet.

La Cour considère cependant que le montant de la peine stipulée de 36.000.- euros (10% du prix de vente du bien immobilier) est exagéré au

regard du préjudice subi par A.) suite à l'impossibilité de devenir propriétaire de l'appartement réservé.

Compte tenu des éléments de la cause, la Cour réduit le montant de la clause pénale à 24.000.- euros.

Le jugement n'a pas été critiqué en ce qu'il a dit qu'il y a lieu à majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois qui suit la signification du jugement.

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont rejeté les demandes de KOZA PROMOTION et IMMO NAM en allocation d'une indemnité de procédure et ont condamnées ces sociétés à payer à A.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros. Le jugement est encore à confirmer en ce qu'il a condamné KOZA PROMOTION et IMMO NAM aux frais et dépens de l'instance.

Au vu de l'issue du litige, les appelantes n'ayant pas été entièrement suivi dans leurs prétentions en instance d'appel, il ne paraît pas inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des sommes qu'elles ont dépensées et qui ne sont pas comprises dans les dépens, de sorte que leurs demandes tendant à la condamnation de l'intimée à payer une indemnité de procédure sont à déclarer non fondées.

Il ne paraît pas inéquitable de laisser à A.) les frais irrépétibles de l'instance d'appel, de sorte qu'elle est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

déclare l'appel recevable ;

rejette les moyens de nullité soulevés par les sociétés à responsabilité limitée KOZA PROMOTION Sàrl et IMMO NAM Sàrl ;

déclare l'appel partiellement fondé ;

réformant :

condamne la société à responsabilité limitée KOZA PROMOTION Sàrl et la société à responsabilité limitée IMMO NAM Sàrl in solidum à payer à **A.)** la somme de 24.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde ;

confirme le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose pour moitié à charge des parties appelantes et pour moitié à charge de la partie intimée et en ordonne la distraction au profit de Maîtres Georges KRIEGER et Ersan ÖZDEK, avocats qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.