

Arrêt N° 41/17 – VII – CIV

Audience publique du 1^{er} mars deux mille dix-sept

Numéro 42648 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 :

X.), fonctionnaire, demeurant à L-(...),

appelant 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 10 juillet 2015,

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

e t :

la société à responsabilité limitée SOC.1.), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

intimée aux fins du susdit exploit MULLER du 10 juillet 2015,

comparant par Maître Sophie TRAXER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le litige porte sur un compromis de vente d'une maison et d'un terrain à (...) signé le 19 juin 2012 par X.) en tant que partie venderesse et la société SOC.1.) SARL en tant que partie acquéreuse.

L'acte indiquait qu'il était conclu sous deux conditions suspensives à savoir l'obtention de l'autorisation de construire des appartements et l'obtention d'un crédit bancaire pour l'achat et la réalisation du projet, pour autant que nécessaire.

Par exploit d'huissier du 21 juin 2013, X.) assigne la sàrl SOC.1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir constater que la condition de l'autorisation de construire a été réalisée, sinon pour voir dire que la défenderesse n'a pas réalisé cette condition. Il demande encore à voir dire nulle la condition de l'obtention d'un crédit bancaire pour être une condition potestative, sinon pour voir dire que la défenderesse n'a pas réalisé cette condition.

Il précise qu'il demande « à titre principal » la résiliation du compromis aux torts de la sàrl SOC.1.) et la condamnation de celle-ci à lui payer à titre de clause pénale la somme de 85.000.- euros. Il ne formule toutefois pas de demande subsidiaire.

Par assignation du 22 octobre 2013, formée à titre subsidiaire au cas où « la demande formulée dans l'assignation du 21 juin 2013 ne serait pas acceptée », X.) demande, principalement l'annulation du compromis pour défaut d'accord sur le prix (qui variait de 750.000.- à 850.000.- euros), pour défaut de signature conjointe du compromis par les deux gérants de la sàrl SOC.1.) et pour erreur dans son chef sur les qualités essentielles de la sàrl SOC.1.).

A titre subsidiaire, il conclut à la caducité du compromis de vente du 19 juin 2012.

Par jugement contradictoire du 8 mai 2015, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a :

- reçu les demandes introduites par assignations des 21 juin 2013 et 21 (il y a lieu de lire 22) octobre 2013 en la forme,
- les a déclarées recevables,
- déclaré non fondées les demandes de X.),
- en a débouté,

- déclaré résilié aux torts respectifs des parties le compromis de vente du 19 juin 2012,

- déclaré recevable la demande reconventionnelle de la société **SOC.1.)** sàrl,

- l'a déclaré partiellement fondée,

- déclaré abusive la résiliation du compromis de vente, notifiée le 12 septembre 2013 à l'initiative de **X.)**,

- évalué les dommages et intérêts redus à ce titre à la société **SOC.1.)** sàrl à la somme de 41.751,14 euros,

- condamné **X.)** à payer à la société **SOC.1.)** sàrl la somme de 41.751,14 euros,

- déclaré non fondée la demande reconventionnelle de la société **SOC.1.)** sàrl tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

- condamné **X.)** à payer à la société **SOC.1.)** sàrl la somme de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure,

- déclaré non fondée la demande de **X.)** sur base de l'article 240 du NCPC, et

- condamné **X.)** aux frais et dépens des deux instances.

Par exploit d'huissier de justice du 10 juillet 2015, **X.)** a relevé appel limité du jugement du 8 mai 2015 lui signifié le 3 juin 2015.

L'appelant conclut à se voir décharger de toutes les condamnations prononcées à son encontre et à voir déclarer fondées ses demandes.

X.) requiert encore la réformation du jugement en ce qu'il a « déclaré résilié aux torts exclusifs (il y a lieu de lire « respectifs ») » des parties le compromis de vente et en ce que le jugement a déclaré partiellement fondé la demande reconventionnelle de la sàrl **SOC.1.)**.

Il sollicite ensuite la réformation en ce que le jugement a déclaré abusive de sa part la résiliation du compromis et en ce qu'il l'a condamné à payer la somme de 41.750,14 euros, ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.500.- euros à la sàrl **SOC.1.)**.

Il conclut à voir dire que le compromis a été résilié aux torts exclusifs de la sàrl **SOC.1.)** et demande la condamnation de celle-ci à lui payer

80.000.- euros à titre de clause pénale sinon, et à titre subsidiaire, il conclut à la caducité du compromis.

Finalement, l'appelant requiert une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour la première instance et de 4.000.- euros pour l'instance d'appel.

Les moyens de l'appelant

L'appelant rappelle que par compromis de vente du 19 juin 2012, la sàrl **SOC.1.)** s'est engagée à acquérir l'immeuble à (...) au prix de 850.000.- euros et que le compromis prévoyait deux conditions. L'une, qualifiée de potestative par l'appelant, concerne l'obtention d'un crédit bancaire et l'autre concerne l'obtention d'une autorisation de construire.

Il affirme que suite à l'obtention de l'autorisation de construire en date du 18 décembre 2012, rien n'aurait empêché la passation de l'acte notarié de sorte que le refus de passer acte constituerait une résiliation fautive du compromis par la sàrl **SOC.1.)**. Il reproche aux premiers juges de ne pas avoir considéré cette condition comme réalisée suite à la délivrance de l'autorisation et souligne que cette clause ne prévoit pas que l'autorisation de construire doit être définitive respectivement qu'elle était soumise à l'absence de recours d'un tiers.

A titre subsidiaire, l'appelant fait valoir que l'autorisation accordée n'était pas périmée étant donné que le délai d'un an pour entamer la construction est suspendu lorsque l'autorisation fait, comme en l'espèce, l'objet d'un recours devant la juridiction administrative (art. 37 al. 4 de la loi du 19 juillet 2004). Le refus réitéré de passer acte par la sàrl **SOC.1.)**, même après la radiation des affaires pendantes devant le tribunal administratif le 6 octobre 2014, constituerait un comportement hautement fautif.

X.) conclut sur base des développements ci-dessus que la condition suspensive est accomplie.

Il soutient toujours en instance d'appel que la condition relative à l'obtention du prêt bancaire « pour autant que nécessaire » est une condition potestative étant donné que l'obtention du prêt serait fonction de la volonté ou non de la sàrl **SOC.1.)** de demander un prêt.

L'appelant déclare être contraint d'attendre la décision de la sàrl **SOC.1.)** y relative et conclut qu'il est ainsi soumis au bon vouloir de ladite société. La condition relative à l'obtention du prêt bancaire devrait donc, selon l'appelant, être annulée en vertu de l'article 1174 du code civil.

Subsidiairement, et au cas où la condition relative au prêt bancaire serait qualifiée de condition suspensive, **X.)** soutient qu'elle devrait être considérée comme accomplie en application de l'article 1178 du même code étant donné que la sàrl **SOC.1.)** en a empêché l'accomplissement en n'effectuant pas les démarches nécessaires pour obtenir le crédit. Il conclut que cette inexécution est manifestement fautive, de sorte que la résiliation du compromis doit être prononcée aux torts exclusifs de la partie **SOC.1.)**.

Quant à sa demande subsidiaire en caducité du compromis, l'appelant fait valoir que les recours des consorts **A.)** en annulation du permis de construire et en obtention d'un sursis à exécution de l'autorisation constituent un évènement postérieur à la conclusion du compromis et indépendant de la volonté de l'auteur de l'acte de sorte qu'il y aurait lieu de prononcer la caducité du compromis.

Les développements de la partie intimée

L'intimée **SOC.1.)** sàrl souligne que l'appelant ne maintient plus sa demande en nullité du compromis et donne à considérer que l'appel limité de **X.)** ne concerne donc que la caducité, respectivement la résiliation du compromis.

Elle demande à la Cour de dire que le jugement est définitif en ce qu'il a débouté l'actuel appelant de sa demande en nullité du compromis de vente.

SOC.1.) fait valoir qu'il ressort de sa pièce n° 10 communiquée en cause qu'elle a introduit une demande de prêt et elle formule « pour autant que de besoin » une offre de preuve par audition de témoins à ce sujet.

SOC.1.) forme appel incident limité et demande, par réformation du jugement entrepris, à voir dire que la résiliation du compromis est due aux torts exclusifs de la partie **X.)**. Elle requiert la condamnation de **X.)** au paiement de la clause pénale d'un montant de 80.000.- euros représentant 10% du prix de vente qui n'aurait été que de 800.000.- euros. La partie **SOC.1.)** expose que **X.)**, qui n'a eu de cesse de vouloir sortir du compromis, a volontairement laissé périmer l'autorisation de construire.

SOC.1.) fait grief aux premiers juges de ne lui avoir alloué qu'une indemnité de 41.751,14 euros suite à une interprétation non conforme de la volonté des parties sur le sens à donner à la clause pénale. Selon **SOC.1.)**, la clause pénale devait évidemment porter sur le prix de vente fixé à 800.000.- euros étant donné que la valeur de la maison était non déterminée.

L'appelante par incident requiert encore la réformation du jugement en ce qu'il n'a pas été fait droit à sa demande pour procédure abusive et vexatoire et elle réclame de ce chef une indemnité de 10.000.- euros.

Finalement, elle réclame une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Appréciation

Les appels, principal et incident, interjetés dans les forme et délai de la loi, sont recevables.

A titre liminaire, il y a lieu de dire non fondée la demande de l'intimée pour voir dire que le jugement est définitif sur les points non entrepris par l'appel limité de X.) étant donné que la Cour n'a pas à statuer sur des points qui ne sont pas contestés pour être évidents.

Au vu des développements qui suivent, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que les conditions stipulées au compromis de vente sont à qualifier de conditions suspensives. Aux termes de l'article 1170 du code civil, la condition potestative est celle qui fait dépendre l'exécution de la convention d'un événement qu'il est au pouvoir de l'une ou de l'autre des parties contractantes de faire arriver ou d'empêcher. Selon l'article 1174 du même code, l'obligation qui a été contractée sous une condition potestative de la partie qui s'engage est nulle.

La condition de l'obtention d'un crédit bancaire prévue au compromis du 19 juin 2012, dépend à la fois de la volonté de l'acheteur (qui doit entreprendre les démarches pour solliciter le prêt) et de celle d'un tiers (l'institut financier).

Contrairement aux affirmations de l'appelant X.), la condition de l'obtention d'un crédit bancaire n'est donc pas potestative.

Son appel sur ce point n'est donc pas fondé.

Le compromis stipule qu'il est conclu sous les conditions suspensives suivantes :

- d'obtention de l'autorisation de construire des appartements (+/- 780m²),

- d'obtention d'un crédit bancaire pour l'achat et la réalisation du projet, pour autant que nécessaire.

La vente conclue sous une condition suspensive, quoique déjà formée, n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition: d'une part, le contrat est formé - le consentement a été donné pour le cas où l'événement surviendrait ; mais d'autre part, l'efficacité de cet acte est paralysée : la condition suspensive l'empêche de produire ses effets (J. FLOUR, J.-L. AUBERT, Y. FLOUR, E. SAVIAUX, Les obligations, 3. le rapport d'obligation : Armand Colin, 1999, numéro 280).

Comme le compromis du 19 juin 2012 n'indique pas de date endéans laquelle les conditions suspensives étaient à réaliser, ni d'ailleurs de sanction en cas de leur défaillance, le point 5 du projet du compromis respectivement le point 4 de la version intégralement dactylographiée prévoyant uniquement que « *En cas de résiliation du présent contrat par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% de la valeur de la maison* », il convient d'examiner si à la date du 13 juin 2013, indiquée dans la sommation de passer l'acte, les conditions suspensives prévues au compromis étaient réalisées et qu'en ne finalisant pas l'achat de l'immeuble, la sàrl **SOC.1.)** a failli à ses obligations contractuelles.

Dans un courrier du 11 juin 2013, la sàrl **SOC.1.)** informe le notaire DELOSCH qu'elle ne pourra se présenter pour passer l'acte notarié, alors que les conditions suspensives ne sont pas encore levées.

Comme le recours des consorts **A.)** devant les juridictions administratives tendait également à voir prononcer un sursis à l'exécution de la décision de construire, celle-ci n'était pas définitive.

Si les parties ne s'accordent pas sur le point de savoir si l'autorisation de construire est automatiquement périmée à une certaine date, elles concèdent toutes les deux que le permis délivré le 18 décembre 2012 est en principe valable pendant la durée d'un an (donc jusqu'au 18 décembre 2013) au cours de laquelle la construction doit être débutée. Le 12 septembre 2013, date de la résiliation du compromis par **X.)**, ce délai d'un an n'était pas encore expiré. Comme par ailleurs la condition d'obtention d'un prêt n'était pas à accomplir endéans un délai fixé d'avance, la Cour ne peut qu'admettre que la réalisation de cette condition pouvait toujours intervenir, alors surtout que (i) il ressort des pièces des 28 janvier 2013 et 22 mars 2013, versées en cause, que la société **SOC.1.)** avait introduit auprès de la **BQUE.1.)** un dossier concernant le financement de son projet à (...) et que (ii) **X.)** n'a pas contesté le fait que la banque avait demandé - suite à l'introduction des recours administratifs - qu'une autorisation de construire définitive lui soit remise.

A titre superfétatoire, il y a lieu de noter qu'il appartenait évidemment à **X.)** et non pas à la sàrl **SOC.1.)** d'introduire, endéans le délai prescrit, une

demande motivée de prolongation de l'autorisation de construire alors que l'autorisation initiale avait été délivrée sur sa demande et en son nom.

La partie **X.)** conteste encore que l'obtention du crédit bancaire eût été soumise à l'obtention d'une autorisation définitive de bâtir étant donné que le compromis ne prévoit pas cette condition.

Ceci est à première vue exacte. Toutefois, et contrairement aux affirmations de la partie **X.)**, la banque était évidemment en droit de formuler une telle condition et de soumettre son accord quant au prêt sollicité à la délivrance d'une autorisation non entreprise par des recours, ne serait-ce que pour obtenir des informations concernant l'inscription ultérieure d'une hypothèque.

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que les premiers juges ont retenu que la défaillance de la condition de l'obtention du prêt est exclusivement imputable à la sàrl **SOC.1.)**.

Par ailleurs, il est établi que le compromis n'est pas devenu caduc en raison de la défaillance d'une, voire des deux conditions suspensives et qu'il n'y a pas non plus lieu à application de l'article 1178 du code civil, mais que ce compromis a été résilié à l'initiative de **X.)**.

Peu importe à ce titre d'examiner si les recours devant les juridictions administratives ont suspendu les effets de la condition de l'obtention de l'autorisation de construire, ou si celle-ci une fois accordée obligeait l'acquéreur de passer l'acte notarié, étant donné qu'il n'est pas contesté que la deuxième condition suspensive (relative à l'obtention du prêt) n'était pas encore remplie à la date du 13 juin 2013, sans que cela ne fût imputable à la sàrl **SOC.1.)**.

Il s'ensuit que le refus en date du 13 juin 2013 de la sàrl **SOC.1.)** de passer acte n'est pas fautif.

La question de la défaillance ou non des conditions suspensives ne saurait avoir d'incidence en l'espèce dès lors que **X.)** a résilié le compromis pendente conditione, avant toute péremption éventuelle de l'autorisation de construire.

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que les premiers juges ont déclaré résilié le compromis aux torts partagés.

En ce qui concerne la demande en indemnisation de la société **SOC.1.)**, basée sur la résiliation abusive du compromis par courrier du 12 septembre 2013 au seul et unique motif que « le compromis de vente a été signé par un seul gérant de la société », il convient de noter que l'absence de signature

conjointe avait également été soulevée en première instance par **X.)** à l'appui de sa demande en nullité du compromis.

Les juges de première instance ont retenu que la résiliation par **X.)** du compromis en date du 12 septembre 2013, basée exclusivement sur l'absence de signatures conjointes des deux gérants, était fautive.

La sàrl **SOC.1.)** demande la confirmation de cette décision.

X.) soutient que la résiliation du compromis est exclusivement imputable à la sàrl **SOC.1.)**. Il souligne, à l'instar des premiers juges, que la condition de l'obtention de l'autorisation de construire a été remplie. Il rappelle ensuite qu'une fois la condition remplie, ceci est irrévocable.

Ce moyen diffère cependant de la cause indiquée dans la lettre de résiliation qui repose sur le motif exclusif de l'absence de signature conjointe.

La sàrl **SOC.1.)** demande la confirmation du jugement qui a retenu que cette résiliation est abusive, alors qu'elle intervenait avant la levée des conditions suspensives et pour un motif non valable.

Les premiers juges ont, à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte, décidé que la résiliation basée exclusivement sur le défaut de signature conjointe des deux gérants n'est pas justifiée.

Il n'est en effet pas contesté que selon les statuts de la sàrl **SOC.1.)**, celle-ci n'est engagée que par la signature conjointe de ses deux gérants. Il est encore constant en cause que le compromis de vente du 19 juin 2012 ne comporte la signature que d'un seul gérant pour compte de la société **SOC.1.)** Sàrl.

Conformément aux dispositions légales applicables aux sàrl, la clause prévoyant que la sàrl **SOC.1.)** ne s'engage valablement qu'avec la signature conjointe des deux gérants est, en l'espèce, opposable aux tiers, donc à **X.)** de sorte que le compromis de vente signé par un seul gérant n'est en principe pas valable, sauf en cas de ratification.

Il résulte des courriers du mandataire de la sàrl **SOC.1.)** Sàrl du 11 juin 2013 (cf. pièces 4 et 5 de la farde de Me TRAXER), adressés au notaire DELOSCH et au mandataire de **X.)**, que la sàrl **SOC.1.)** Sàrl a ratifié le compromis de vente signé par un seul gérant.

Il en suit que la résiliation du compromis de vente, notifiée le 12 septembre 2013 par le mandataire de **X.)**, basée exclusivement sur le défaut de signature conjointe des deux gérants de la sàrl **SOC.1.)** Sàrl, n'est pas intervenue pour un motif valable.

Au vu des développements ci-dessus, il y a lieu de confirmer la décision des premiers juges que la demande reconventionnelle de la sàrl **SOC.1.)** est fondée en principe.

Le compromis de vente dispose « qu'en cas de résiliation du présent contrat par l'une des parties, celle-ci devra payer à l'autre partie une indemnité de 10% de la valeur de la maison ».

X.), qui a résilié unilatéralement et sans motif valable le compromis de vente litigieux, est partant tenu au paiement de la clause pénale.

Afin de déterminer le montant redû à la sàrl **SOC.1.)** à titre de clause pénale, la Cour doit, indépendamment du fait que l'appel limité de **X.)** ne porte pas sur le rejet de sa demande en annulation du compromis, déterminer le prix de vente sur lequel a porté l'accord des parties.

Il ressort des pièces versées en cause que la sàrl **SOC.1.)** avait adressé à **X.)** un projet dactylographié du compromis de vente daté au 19 juin 2012, indiquant « *pour le prix de 750.000 (--sept cents cinquante mille euros--)* payable au jour de l'acte ».

Ce document comporte diverses modifications manuscrites (ratures et ajouts) qui sont toutes paraphées par les parties contractantes. Le prix de 750.000.- euros a été rayé et remplacé par l'indication manuscrite « *800.000 € (huit cents mille euros)* ».

Cette version du compromis de vente renseigne donc l'accord des parties quant au prix de vente, qui a été porté de 750.000 euros à 800.000 euros.

X.) n'a jamais contesté qu'en raison de ces modifications manuscrites, les parties ont décidé de transcrire cette version du compromis dans une version entièrement dactylographiée.

La transcription au propre contient toutefois une différence entre la mention du prix en chiffres (800.000.- €) et celle en lettres (huit cents cinquante mille euros).

Comme l'accord des parties concernant l'objet et le prix de la vente résulte incontestablement du premier document, qui atteste d'un accord ferme et précis des parties pour le prix de 800.000 euros, les parties sont dès lors liées par le compromis de vente dans sa version initiale, la transcription dactylographiée ne constituant pas un compromis de vente nouveau et distinct.

La Cour constate d'ailleurs que **X.)** indique dans son acte d'appel que le prix de vente était de 850.000.- euros (page 2 in fine), mais qu'il ne réclame

conformément au dispositif de l'acte d'appel (page 11) que la somme de 80.000.- euros à titre de clause pénale de sorte que la Cour ne peut qu'admettre qu'il a ainsi reconnu que les parties étaient d'accord pour fixer le prix de vente à 800.000.- euros.

La décision des premiers juges ayant retenu que le prix de vente prévu au compromis est de 800.000.- euros est donc à confirmer.

L'appel incident de la sàrl **SOC.1.)** porte sur le montant lui alloué au titre de la clause pénale. Elle expose que ce montant serait à fixer non pas à 41.751,14 euros mais à 80.000.- euros.

X.) conclut au rejet de l'appel incident. Il expose que le juge peut modérer la clause pénale.

Par conclusions du 4 mai 2016, **X.)** affirme pour la première fois, en contradiction avec ses propres demandes, que la clause pénale fixée à 10% de la valeur de la maison ne saurait comprendre outre la valeur de la maison proprement dite également celle du terrain. Il expose que la clause pénale ne pourrait être calculée sur le prix de 800.000.- euros qui correspond à la maison et au terrain. Il affirme encore que la demande de la sàrl **SOC.1.)** ne serait pas fondée en l'absence de preuve d'un préjudice.

Les premiers juges, en se basant sur le libellé du compromis selon lequel la clause pénale est à fixer à 10% de la valeur de la maison, se sont livrés à une évaluation qu'ils ont qualifié d'ex aequo et bono. Ils ont retenu que la clause pénale n'est pas à calculer sur le prix de vente mais sur le seul prix de la maison. Ils ont ensuite dit que la valeur de la maison en soi est nulle alors que la construction devait être détruite et ils ont sur base d'un calcul de la valeur du seul terrain servant d'assise à la maison, dit que la sàrl **SOC.1.)** a droit, au titre de la clause pénale, à la somme de 41.751,14 euros.

La Cour ne saurait suivre leur interprétation contradictoire et erronée.

Il échet de rappeler que les parties étaient dès la première instance d'accord à ce que la clause pénale était à calculer sur le prix de vente. Chacune réclamait 10% de ce qu'elle affirmait être le prix convenu. Ainsi, **X.)** réclamait en première instance une clause pénale de 85.000.- euros tandis que la sàrl **SOC.1.)** demandait à être indemnisée au titre de la clause pénale à hauteur de 80.000.- euros.

Les parties ont, même si **X.)** ne réclame plus que la somme de 80.000.- euros, maintenu sensiblement leurs demandes en instance d'appel. Aucune d'elle n'a pris comme base de calcul pour le montant de son indemnisation la seule valeur de la maison.

L'affirmation de **X.)** qu'il n'y aurait lieu de prendre en compte que la seule valeur de la maison pour le calcul de l'indemnité redue le cas échéant à la sàrl **SOC.1.)** est donc en contradiction flagrante avec ses propres revendications.

La « valeur de la maison » indiquée au compromis ne peut en l'espèce être autrement interprétée que comme signifiant la valeur de l'ensemble du terrain et de la construction étant donné, tel que l'ont à juste titre relevé les premiers juges, la valeur de la seule maison, qui devait être détruite, tend vers zéro.

C'est partant à tort que les premiers juges n'ont alloué à la sàrl **SOC.1.)** que la somme de 41.751,14 euros et leur jugement est à réformer sur ce point.

En application de la clause insérée au compromis, la sàrl **SOC.1.)** a partant droit à la somme de (10% de 800.000=) 80.000.- euros.

Il n'y a pas non plus lieu de faire droit à la demande de **X.)** en réduction du montant de la clause pénale étant donné que le taux de 10% correspond au taux usuel appliqué en la matière et que le montant accordé à la partie **SOC.1.)** n'est manifestement pas excessif.

Il convient de rappeler que la clause pénale a pour but de fixer par avance et de manière forfaitaire une indemnisation à allouer sans que le bénéficiaire ait à établir avoir subi un préjudice. Le moyen de **X.)**, que la demande de la sàrl **SOC.1.)** serait à rejeter en raison du défaut par la sàrl **SOC.1.)** d'établir son préjudice en raison de la résiliation abusive par **X.)** du compromis, n'est donc pas fondé en droit.

L'appel incident de la sàrl **SOC.1.)** porte encore sur le rejet de la demande en indemnisation pour procédure abusive et vexatoire. La sàrl **SOC.1.)** expose que l'assignation de juin 2013 était prématurée (les conditions suspensives n'étant pas encore levées) et donc abusive et que la deuxième assignation était basée sur des motifs fallacieux. Elle demande par réformation du jugement une indemnité de 10.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire.

X.) conclut au rejet de l'appel incident. Il donne à considérer que ses actions judiciaires étaient justifiées et ne constituaient nullement un acte de malice ou de mauvaise foi, de sorte que la demande adverse en indemnisation serait à rejeter.

C'est à bon droit que les premiers juges n'ont pas fait droit à la demande d'indemnisation pour procédure abusive et vexatoire. Il y a lieu de confirmer leur décision y relative par adoption des motifs tout en précisant que la partie **SOC.1.)** n'a établi aucune intention de nuire ou négligence

grave dans le chef de X.). Le motif invoqué devant les premiers juges que X.) n'aurait jamais eu l'intention d'exécuter le compromis étant d'ailleurs non pertinent dans le cadre d'une demande pour procédure abusive et vexatoire. Pour autant que la demande d'indemnisation a trait à la présente instance, la Cour rappelle que X.), en relevant appel limité, n'a fait qu'user de son droit légitime de soumettre à un nouvel examen les faits de la cause.

L'appel incident n'est donc pas fondé de ce chef.

Les indemnités de procédure

X.) réclame une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour la première instance et de 4.000.- euros pour l'instance d'appel. Au vu du sort réservé à son appel, la décision des premiers juges - qui ont rejeté sa demande sur base de l'article 240 du NCPC au vu de l'issue du litige en première instance - est à confirmer et la demande de X.) pour la présente instance doit également être déclarée non fondée.

Son appel tendant à sa décharge de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros en faveur de la sàrl SOC.1.) est à déclarer non fondé. La décision des premiers juges sur base de l'iniquité par eux constatée est à confirmer par adoption de motifs.

La sàrl SOC.1.) demande une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel. Comme il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des frais irrépétibles qu'elle a dû exposer, il y a lieu de faire droit à sa demande et de condamner X.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Finalement, la Cour relève que le dispositif contient encore une autre erreur matérielle étant donné que les premiers juges ont condamné X.) « aux frais et dépens des deux instances ». Il y a lieu de procéder par rectification de cette erreur purement matérielle conformément au dispositif ci-dessous.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

dit qu'il y a lieu à rectification de l'erreur matérielle contenue au dispositif du jugement du 8 mai 2015 en ce qu'il y a lieu de lire « reçoit les demandes introduites par assignations des 21 juin 2013 et 22 octobre 2013 » au lieu de « reçoit les demandes introduites par assignations des 21 juin 2013 et 21 octobre 2013 » ;

dit qu'il y a lieu à rectification de l'erreur matérielle contenue au dispositif du jugement du 8 mai 2015 en ce qu'il y a lieu de lire « condamne **X.)** aux frais et dépens de la présente instance » au lieu de « condamne **X.)** aux frais et dépens des deux instances » ;

dit non fondée la demande de la société **SOC.1.)** sàrl pour voir dire que le jugement est définitif sur les points non entrepris par l'appel limité de **X.)** ;

déclare l'appel principal de **X.)** non fondé ;

déclare l'appel incident de la société **SOC.1.)** sàrl partiellement fondé ;

par réformation du jugement entrepris,

dit que le compromis n'est pas résilié aux torts respectifs des parties ;

dit que la société **SOC.1.)** sàrl a droit à titre de la clause pénale à la somme de 80.000.- euros ;

condamne **X.)** à payer à la société **SOC.1.)** sàrl la somme de 80.000.- euros ;

confirme pour le surplus le jugement entrepris ;

rejette la demande de **X.)** sur base de l'article 240 du NCPC pour l'instance d'appel ;

dit fondée la demande de la société **SOC.1.)** sàrl sur base de l'article 240 du NCPC pour l'instance d'appel ;

condamne **X.)** à payer à la société **SOC.1.)** sàrl une indemnité de procédure de 2.500.- euros pour l'instance d'appel ;

condamne **X.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel.