

Arrêt N° 2/22 – VII – CIV

Audience publique du cinq janvier deux mille vingt-deux

Numéro CAL-2020-00449 du rôle

Composition:

Thierry HOSCHEIT, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

P., demeurant à L-(.,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Catherine NILLES de Luxembourg, en date du 4 mai 2020,

comparant par Maître Carine SULTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. M., et son épouse :

2. F., les deux demeurant ensemble à L-(...),

parties intimées aux fins du susdit exploit BAUSTERT du 4 mai 2020,

comparant par Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Suivant compromis de vente signé le 6 février 2017 (ci-après le compromis de vente), M. et son épouse F. (ci-après les époux M-F) ont vendu à P. (ci-après P.) « une maison d'habitation érigée sur un terrain avec un potentiel constructible de 4 unités » à L – (...), au prix de 410.000,- euros.

Saisi par les époux M-F d'une demande en résolution, sinon en résiliation, du compromis aux torts exclusifs de P. et d'une demande en allocation du montant de 55.391,- euros à titre de dommages et intérêts ainsi que d'une demande reconventionnelle de P. en allocation d'une clause pénale et d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 24 janvier 2020, a :

- dit recevable la demande de M. et d'F.
- rejeté la demande de P. en annulation du compromis de vente du 6 février 2017 pour dol, sinon erreur
- constaté que le compromis de vente du 6 février 2017 est résolu de plein droit aux torts de P.
- dit sans objet la demande de M. et d'F. en résolution du compromis de vente du 6 février 2017
- dit non fondée la demande de M. et d'F. en allocation de la somme de 14.391,- euros au titre de la commission d'agence
- dit fondée la demande de M. et d'F. au titre de paiement de la clause pénale à concurrence de la somme de 21.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2017 jusqu'à solde
- condamné P. à payer à M. et à F. la somme de 21.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2017 jusqu'à solde
- dit recevables les demandes reconventionnelles de P.
- dit non fondées les demandes reconventionnelles de P. ;
- dit fondée la demande de M. et d'F. en allocation d'une indemnité de procédure à concurrence de la somme de 1.500,- euros
- condamné P. à payer à M. et à F. la somme de 1.500,- euros

- dit non fondée la demande de P. en allocation d'une indemnité de procédure
- condamné P. aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Alex PENNING, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par exploit d'huissier du 4 mai 2020, P. a relevé appel du jugement qui lui a été signifié en date du 16 mars 2020.

L'appelant demande, par réformation du jugement entrepris, à voir prononcer la nullité du compromis de vente pour dol, sinon erreur, et de condamner les époux M-F à lui payer le montant de 41.000,- euros à titre de dommages et intérêts, sinon tout autre montant à déterminer par la Cour ou à dire d'expert, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. En ordre subsidiaire, il demande à voir constater la caducité du compromis de vente. Plus subsidiairement, il demande à voir constater qu'il n'a commis aucune faute engageant sa responsabilité.

Il demande à être déchargé des condamnations prononcées à son encontre. En ordre subsidiaire, il sollicite la réduction de la clause pénale. En tout état de cause, il demande la condamnation des époux M-F au paiement du montant de 2.500,- euros pour procédure vexatoire et abusive et il requiert l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour la première instance et de 2.000,- euros pour l'instance d'appel.

Les parties intimées demandent à voir déclarer l'appel non fondé et ils sollicitent la confirmation du jugement entrepris. Elles relèvent appel incident dans la mesure où les premiers juges ont procédé à une réduction de la clause pénale au montant de 21.000,- euros. Par réformation du jugement entrepris, elles demandent l'allocation du montant de 41.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 7 août 2017 jusqu'à solde. Elles requièrent l'allocation d'une indemnité procédure de 6.000,- euros pour les deux instances et la condamnation de P. aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 22 juillet 2021, l'instruction a été clôturée et l'affaire a été renvoyée à l'audience des plaidoiries du 1er décembre 2021 et les mandataires des parties ont été informés de la composition du siège.

Les fardes de procédure de Maître Carine SULTER et de Maître Alex PENNING ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée.

Le président de chambre Thierry HOSCHEIT a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 5 janvier 2022.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Positions des parties

P.

L'appelant reproche aux premiers juges de ne pas avoir prononcé la nullité du compromis de vente pour vice du consentement. Il expose que la cause de son engagement aurait résidé dans la possibilité de réaliser un projet immobilier. A cette fin, il aurait pris contact avec l'agence immobilière U. (ci-après l'agence U.), mandataire des époux M-F, après avoir été alerté par l'annonce de la vente d'une maison à (...) érigée sur un terrain avec un potentiel constructible de 4 unités.

Par courriel du 29 novembre 2016, l'agence U. lui aurait proposé trois biens immobiliers pouvant correspondre à ses attentes, y compris le bien litigieux présenté comme suit « maison à (...) à démolir avec projet immobilier avec autorisation de principe pour résidence de 3-4 logements d'une surface totale d'environ 340 m² ».

P. soutient que le conseil communal de l'administration communale de (...) (ci-après la commune) aurait voté un nouveau plan d'aménagement général (ci-après le PAG) le 9 juillet 2016 et les époux M-F n'auraient pas pu ignorer que le projet qu'ils avaient communiqué à leur agent n'était plus réalisable au motif que leur bien allait être classé en gabarit protégé. Il serait impossible d'ériger une résidence de quatre appartements dans le gabarit existant de 90 m².

Il conteste formellement avoir été informé avant la signature du compromis de vente de la problématique du gabarit protégé. Il soutient que le technicien de la commune l'aurait seulement renseigné sur le fait que le projet initial des vendeurs ne serait pas réalisable pour une question de pente de la toiture incompatible avec le PAG en vigueur.

L'appelant en déduit qu'il aurait manifestement été trompé par les manœuvres dolosives des vendeurs qui auraient prétendu qu'une résidence de 340 m² pourrait être érigée sur leur terrain. Il soutient que sans ces mensonges il n'aurait jamais signé le compromis de vente.

A supposer que les manœuvres employées par les vendeurs ne seraient pas constitutives d'un dol, il soutient que les époux M-F auraient volontairement créé une erreur sur l'objet de la vente.

Par réformation du jugement entrepris, il y aurait lieu de déclarer nul le compromis de vente et de condamner les vendeurs à lui payer la clause pénale de 41.000,- euros.

En ordre subsidiaire, P. estime que le compromis de vente serait devenu caduc le 28 février 2017, sinon le 31 mars 2017, au motif que la condition suspensive de l'obtention, sinon du refus du prêt bancaire ne se serait pas réalisée. Il soutient que le refus de la banque ne serait intervenu que le 15 juin 2017 et il en conclut que le compromis de vente n'aurait jamais produit ses effets.

En ordre plus subsidiaire, il reproche aux magistrats ayant siégé en première instance d'avoir retenu qu'il aurait fautivement empêché la réalisation de la condition suspensive tenant au prêt bancaire en prétendant que le projet des vendeurs bénéficiait d'une autorisation de principe lors de l'introduction de sa demande de prêt, raison pour laquelle la banque aurait sollicité la communication d'un accord de principe.

P. conteste formellement avoir prétendu auprès de son banquier que le projet de construction aurait été muni d'une autorisation de principe de la commune.

Il soutient avoir eu un entretien avec la banque B. en date du 7 février 2017 lors duquel il aurait remis une copie du compromis de vente non signé ainsi qu'un calcul de rentabilité. Pour établir le bien-fondé de son affirmation, il se réfère à « un échange de courriel entre l'agence du Findel et le siège » renseigné en pièce n°21.

Dans son acte d'appel, il affirme que « ce n'est que lorsque la banque s'interrogeait sur la possibilité de transformer une maison d'habitation en résidence que l'appelant lui a remis les plans des vendeurs croyant encore que ces plans, à l'époque de leur présentation à la commune, avaient bénéficié d'un accord de principe ».

Dans ses conclusions du 2 décembre 2020, il affirme que le dossier de prêt aurait été accompagné de nouveaux plans dressés par l'architecte Z..

Le 9 mars 2017, la banque aurait sollicité des compléments d'informations et P. soutient y avoir répondu le 11 mars 2017.

Le 11 mai 2017, la banque aurait marqué son accord de financer le projet sous condition de la délivrance par la commune d'un accord de principe pour la réalisation du projet.

Pour satisfaire à cette exigence, P. soutient avoir chargé C. de contacter la commune pour obtenir un accord de principe. Il résulterait de son attestation testimoniale qu'il aurait approché le technicien de la commune durant la deuxième quinzaine du mois de mai 2017 et qu'il aurait appris que la commune ne donnerait pas d'accord de principe et qu'un nouveau PAG serait entré en vigueur selon lequel il serait interdit de toucher au gabarit existant.

Compte tenu du fait que la maison aurait une surface habitable de 90 m², ce qui empêcherait toute rentabilité d'un quelconque projet, la banque aurait refusé le prêt.

P. soutient qu'il ne saurait lui être reproché d'avoir tenté d'induire la banque en erreur en lui présentant « un projet revêtu d'un accord de principe » au motif qu'il aurait soumis ce projet en toute bonne foi alors qu'il ignorait à ce moment qu'il avait été trompé par les vendeurs qui lui auraient seulement révélé en cours d'instance qu'ils n'auraient jamais prétendu disposer d'un accord de principe et qu'il se serait agi d'une pure invention de l'agence U.. Son erreur aurait été excusable pour avoir été induite par les manœuvres dolosives des vendeurs.

L'appelant s'oppose à la demande des époux M-F au motif qu'il aurait continuellement tenu l'agence U. au courant de l'évolution de la demande de prêt. Le refus de la banque serait intervenu le 15 juin 2017 avant toute sommation de passer l'acte de sorte qu'aucune faute ne saurait être retenue à son encontre. En effet, si les vendeurs avaient estimé que la vente aurait été parfaite, il leur aurait appartenu d'acter la défaillance de l'acheteur en le sommant de passer l'acte tel que prévu au compromis de vente.

P. conteste tout dommage dans le chef des époux M-F au motif qu'en janvier 2018, ils auraient vendu leur bien 105.000,- euros plus cher que le prix indiqué dans le compromis de vente du 6 février 2017.

Les époux M-F

Les parties intimées reprochent à l'appelant de ne répéter que ses moyens de première instance sans toutefois expliquer en quoi la motivation des premiers juges serait erronée, de sorte que l'appel serait à déclarer non fondé par adoption des motifs.

Par ailleurs, elles contestent qu'il y ait eu vice du consentement. Le compromis de vente désignerait comme bien « une maison d'habitation

érigée sur un terrain avec un potentiel constructible de 4 unités ». Le potentiel constructible se définirait comme la surface maximale de plancher qu'il est possible de bâtir sur un terrain. En l'espèce, il aurait été possible de construire une résidence de 3-4 logements d'une surface totale d'environ 340 m² au moment de la conclusion du contrat.

Le nouveau PAG n'aurait été approuvé définitivement qu'un mois après la signature du compromis de vente, soit le 3 mars 2017.

Les parties intimées se réfèrent à une lettre du 30 octobre 2018 de la commune de laquelle il résulterait que leur projet de construction aurait été réalisable sous l'ancien PAG.

A cela s'ajouterait que la construction d'un immeuble divisé en 4 logements serait toujours faisable sous l'empire du nouveau PAG, sous condition de construire à des dimensions moindres de sorte à respecter le gabarit de la construction existante.

Les parties intimées soutiennent que le projet initial n'aurait jamais été déterminant pour la conclusion du compromis de vente, de sorte qu'il ne saurait y avoir vice du consentement permettant l'annulation du compromis de vente.

En ordre subsidiaire, les époux M-F soutiennent ne jamais avoir prétendu être en possession d'un accord de principe de la commune pour la réalisation du projet immobilier. Ils ne seraient pas liés par le contenu du courriel du 29 novembre 2016 de l'agence U. qui, en tout état de cause, n'aurait fait état que de simples éventualités. Le dossier joint au courriel porterait l'intitulé « demande de principe » et non « accord de principe ».

Ils affirment ne pas avoir été informés de la modification du PAG et de la nécessité de respecter le gabarit de la construction existante jusqu'au moment où P. les aurait renseignés à ce sujet.

Suite à cette information, P. aurait renégocié les termes du projet du compromis de vente, ce qui constituerait la preuve qu'il avait l'intention ferme d'acquiescer le bien immobilier en toute connaissance de cause.

Dès lors, la cause de l'engagement de l'appelant n'aurait pas résidé dans la possibilité de réaliser le projet de construction initial, projet qui n'aurait même pas été évoqué dans le compromis de vente signé le 6 février 2017.

En ordre subsidiaire, les parties intimées considèrent que l'erreur de P. ne saurait constituer une cause de nullité du contrat au motif qu'elle serait inexcusable, à défaut pour ce dernier de s'être utilement renseigné auprès de

la commune pour obtenir les informations nécessaires pour apprécier les chances de succès de son projet.

Le premier jugement serait dès lors à confirmer dans la mesure où il n'a pas fait droit à la demande en annulation du compromis de vente avec allocation de dommages et intérêts.

Quant au moyen tiré de la caducité du compromis de vente, les parties intimées demandent la confirmation du jugement en ce que les magistrats ayant siégé en première instance ont retenu qu'il était dans la commune intention des parties de fixer la durée de validité du contrat au 31 mars 2017, sous peine de rendre les clauses du compromis de vente inconciliables et l'ensemble du contrat incohérent.

Les époux M-F admettent que la condition suspensive ne s'est pas réalisée endéans le délai convenu mais ils reprochent à P. de ne pas avoir entrepris toutes les diligences nécessaires pour que la condition suspensive puisse s'accomplir dans les délais. Ils affirment qu'il aurait, par son comportement fautif ou du moins hautement négligent, empêché la réalisation de la condition.

Ainsi, P. aurait immédiatement dû informer la banque que le projet initial ne serait plus réalisable après l'entrée en vigueur du nouveau PAG. Il n'aurait jamais été question d'utiliser les plans prétendument établis par les vendeurs et il aurait été loisible à l'appelant d'établir ses propres plans en respect des informations reçues de la commune.

Les époux M-F soulignent que la partie appelante ne cesserait pas de se contredire pour ce qui est des données prétendument communiquées à la banque.

P. serait encore en défaut de justifier qu'il aurait entrepris la moindre démarche en vue de s'informer de l'état d'avancement de sa demande de prêt. Il n'aurait pas non plus jugé utile de s'adresser à plusieurs établissements bancaires pour avoir plus d'opportunités de se voir accorder le prêt.

Les parties intimées demandent le rejet de l'attestation testimoniale de C. au motif que ce dernier aurait un intérêt indirect à témoigner dans la présente affaire au motif qu'il entendait se lancer, ensemble avec P., dans la promotion immobilière.

En ordre subsidiaire, sa déclaration serait à rejeter dans la mesure où il serait impossible de déduire de ses affirmations de quelle manière il aurait pu personnellement constater que tous les documents nécessaires pour l'octroi d'un prêt bancaire auraient été transmis à la banque. A cela s'ajouterait qu'il ne fournirait aucune précision quant aux documents transmis.

Etant donné que P. aurait empêché la réalisation de la condition suspensive, la condition serait réputée accomplie conformément aux dispositions de l'article 1178 du Code civil et le contrat serait devenu parfait entre parties.

P. aurait dès lors failli à ses obligations contractuelles de sorte que toute sommation de passer l'acte aurait été superflue. Le compromis de vente serait résolu de plein droit par la faute de l'appelant et ce dernier serait redevable de la clause pénale conventionnellement fixée au montant de 41.000,- euros.

A l'appui de leur appel incident, les époux M-F reprochent aux premiers juges de ne pas avoir fourni la moindre précision sur base de leur constat que l'indemnité réclamée serait manifestement excessive par rapport au préjudice subi par les vendeurs.

Ils contestent avoir vendu leur bien 105.000,- euros plus cher que le prix renseigné au compromis de vente et ils précisent qu'une simple annonce ne constituerait, à défaut d'acceptation, pas une vente.

Appréciation de la Cour

L'appel principal

D'après l'article 1 du règlement grand-ducal modifié du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales, les délais prescrits dans les procédures judiciaires ont été suspendus pendant l'état de crise.

La loi du 24 mars 2020 portant prorogation de l'état de crise déclaré par le règlement grand-ducal du 18 mars 2020, entrée en vigueur le 24 mars 2020, dispose que l'état de crise est prorogé de trois mois, c'est-à-dire jusqu'au 24 juin 2020 à 24h00 (Cour de cassation, 11 novembre 2021, arrêt n° 133/2021, numéro CAS-2020-00110 du registre)

Dès lors, l'appel interjeté par P. en date du 4 mai 2020 est recevable.

Quant à la demande en annulation du compromis de vente pour vice du consentement, il n'est pas contesté que selon la première version du compromis de vente du 18 janvier 2017, le prix de vente du bien immobilier était fixé à 550.000,- euros et les clauses suspensives étaient libellées comme suit :

« L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets

qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur.

Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prêt au plus tard dans les deux semaines suivant la date de décision du Bourgmestre de la Ville de (...) d'émettre une autorisation de principe telle que prévue ci-dessous.

Le délai imparti pour présenter la lettre d'acceptation ou de refus pourra être prolongé uniquement si l'acquéreur est en mesure de fournir un certificat de l'institut financier attestant que sa demande de crédit est en cours de traitement.

L'acquéreur devra recevoir toutes les autorisations nécessaires, et notamment l'autorisation de principe délivrée par le Bourgmestre de la Ville de (...) pour la construction d'un immeuble à implanter sur le bien ayant une superficie habitable d'environ 341,04 m², cette surface pouvant varier de 5 %, répartie en 4 unités d'habitation minimum et 6 emplacements de parking privés ; cette autorisation de principe sera à obtenir au plus tard dans les trois mois suivant la date de la signature de la présente ».

Le compromis de vente signé le 6 février 2017 prévoit un prix de vente de 410.000,- euros et l'article XV est de la teneur suivante :

« L'acquéreur déclare devoir contracter un prêt auprès d'un institut financier du Grand-Duché de Luxembourg pour règlement du prêt prix de vente. Il est expressément entendu que le présent contrat ne sortira ses effets qu'au cas où l'acquéreur devrait se voir accorder le prêt en question. En cas de refus du prêt, les parties seront libres de tout engagement sans que le vendeur puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acquéreur. Il est expressément convenu que l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur la lettre d'acceptation, respectivement de refus du prêt au plus tard le 20 mars 2017. Si l'acquéreur ne présente pas l'une des prédites lettres ou pour le cas où aucune demande de crédit n'aurait été introduite, le compromis sera considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale devra être versé au vendeur ».

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont retenu qu'en diminuant le prix de vente et en supprimant la clause suspensive tendant à l'obtention d'un accord de principe par la commune pour la construction d'un immeuble d'une superficie d'environ 340 m², P. n'établit pas que l'existence d'une autorisation de principe ainsi que la possibilité de construire une résidence au lieu et place de l'immeuble existant

ayant une superficie habitable d'environ 340m² aient déterminé son consentement. En instance d'appel, P. ne fournit pas d'explication permettant une autre déduction que celle faite par les premiers juges.

Dès lors, il est superflu d'analyser la question de savoir s'il y a eu dol, sinon erreur, étant donné que le dol n'aurait pas été déterminant et l'erreur n'aurait pas porté sur une qualité substantielle de la chose, de sorte que le premier jugement est à confirmer en ce que les moyens de nullité du compromis de vente ont été rejetés.

P. considère que le compromis de vente aurait seulement été valable jusqu'au 28 février 2017.

Il résulte de la lecture du compromis de vente que le délai pour la réalisation de la condition suspensive de l'obtention d'un accord ou d'un refus bancaire a expiré le 20 mars 2017.

L'article X du compromis de vente prévoit que

« La vente devra être constatée par acte authentique, dès réception de la lettre de l'accord de crédit bancaire et au plus tard le 31 mars 2017. A cet effet, sommation de se présenter à tel jour et telle heure en l'étude notariale sera délivrée à l'autre partie à la requête de la partie la plus diligente.

Si le jour de la signature de l'acte de vente, l'une des parties ne se présente pas, ni personne pour elle, un procès-verbal de carence sera dressé et les frais, droits et honoraires occasionnés par cette carence seront à la charge de la partie défaillante ».

L'article XVII du compromis de vente est de la teneur suivante :

« Le présent compromis de vente est valable à partir de sa date de signature jusqu'au 28 février 2017 et pour autant que les différentes conditions suspensives telle que définies ci-dessus soient toutes réalisées ».

C'est à bon escient que les premiers juges ont décidé qu'il était dans la commune intention des parties de fixer la durée de validité du contrat à la date du 31 mars 2017 sous peine de rendre les clauses du compromis inconciliables et l'ensemble du contrat incohérent.

Il est constant en cause que P. ne disposait pas encore d'une décision de la banque au 31 mars 2017.

Suivant lettre du 14 avril 2017, les époux M-F ont rappelé à P. qu'ils n'avaient pas encore reçu ni l'accord, ni le refus de la banque et ils l'ont

sommé de leur présenter le courrier d'acceptation du financement au plus tard le 21 avril 2017, sous peine de l'application de la clause pénale.

Il en résulte que les vendeurs ont prorogé le délai pour la réalisation de la condition suspensive jusqu'au 21 avril 2017.

A cette date, P. ne disposait toujours pas d'une décision de la banque, cette dernière n'ayant exprimé son refus de financer le projet qu'en date du 15 juin 2017.

La Cour approuve les premiers juges en ce qu'ils ont décidé que l'article 1178 du Code civil crée à charge du débiteur une obligation de coopérer loyalement afin que la condition puisse se réaliser.

Pour établir qu'il aurait satisfait à cette obligation, P. soutient avoir introduit une demande de prêt en date du 7 février 2017 accompagné d'un dossier complet et il se réfère à un courriel du 8 février d'un dénommé S. de la banque B., Agence (...), à un certain H. de la banque B., qui est de la teneur suivante :

« Salut H.,

J'ai vu Jorge de Bati Toiture la veille qui m'a parlé d'un nouveau projet qu'il a avec associé ! [sic]

Achat d'un terrain à (...) et d'y faire 4 appartements. Qu'en penses tu ? Que demanderait-on au minimum selon toi ?

Si tu es intéressé, tu souhaites que j'arrange un rendez-vous ?

Bien à toi

S.

Corporate relationship manager ».

Cette pièce est dépourvue de toute pertinence au motif qu'il en résulte que c'est un certain « Jorge de Bati Toiture » qui a contacté la banque et que ce dernier s'est contenté de sonder le terrain.

Les affirmations de P. sont par ailleurs contradictoires dans la mesure où il affirme en page 8 de son acte d'appel que « ce n'aurait été que lorsque la banque se serait interrogée sur la possibilité de transformer une maison d'habitation en résidence que P. lui aurait remis les plans des vendeurs, croyant encore que ces plans auraient bénéficié d'un accord de principe de la commune », tandis qu'il soutient dans ses conclusions du 2 décembre 2020

que le dossier de prêt aurait été accompagné de nouveaux plans dressés par l'architecte Z..

Finalement, les démarches prétendument effectuées par P. en vue de l'obtention du prêt restent à l'état de pures allégations.

L'attestation testimoniale de C. n'est d'aucune pertinence pour la solution du litige eu égard au fait que le témoin se borne à affirmer que « tous les documents nécessaires à un prêt immobilier avaient été transmis à Mr B. banquier s'occupant des promotions immobilières au sein de la banque B. » et qu'il est impossible de déceler de quels documents il s'agit.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a été retenu que P. n'a pas accompli les diligences nécessaires en vue de l'accomplissement de la condition suspensive, de sorte que la défaillance de la condition lui est imputable.

En vertu des dispositions de l'article 1178 du Code civil, la condition est dès lors réputée accomplie.

Conformément à l'article XV du compromis de vente, si P. ne présente pas l'accord ou le refus bancaire jusqu'au 20 mars 2017, le compromis est considéré comme résolu et le montant prévu par la clause pénale doit être versé aux époux M-F.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont constaté que le compromis de vente est résolu de plein droit aux torts de P. et que ce dernier est redevable de la clause pénale, dont le montant sera déterminé dans le cadre de l'analyse du bien-fondé de l'appel incident. L'argument que les parties intimées auraient manqué à leur obligation de faire constater la défaillance de l'acheteur en omettant de le sommer de passer l'acte n'est dès lors pas pertinent.

P. ayant succombé dans ses prétentions, les premiers juges sont encore à confirmer en ce qu'ils l'ont débouté de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive.

Dès lors, l'appel principal n'est pas fondé.

L'appel incident

L'article XX du compromis de vente prévoit que :

« Il est expressément convenu qu'en cas de résolution du présent compromis par l'une ou l'autre partie en dehors des cas énumérés ci-dessus la partie qui entend résilier le compromis devra :

verser dix pour cent (10 %) du prix de vente du bien immobilier en cause à l'autre partie et,
rémunérer la société U. comme suit : 3 % du prix de vente + 17 % de TVA ».

Aux termes du contrat, la clause pénale s'élève dès lors au montant de 41.000,- euros.

Les époux M-F reprochent aux premiers juges d'avoir réduit la clause pénale au montant de 21.000,- euros sans avoir fourni la moindre précision.

La motivation du jugement de première instance est la suivante : « Tout en prenant en considération la situation de blocage pendant plusieurs mois imputable au défendeur lors de laquelle les parties venderesses n'ont pas pu revendre leur bien et au vu des tracas liés au fait qu'elles ont dû trouver de nouveaux acquéreurs, il faut néanmoins retenir que l'indemnité qu'elles réclament est manifestement excessive par rapport au préjudice accru, de sorte que la clause pénale doit être réduite à de plus justes proportions ».

Une clause pénale est une évaluation conventionnelle et forfaitaire des dommages et intérêts contractuels qui a pour but d'éviter les difficultés d'évaluation judiciaire des dommages et intérêts en établissant un forfait qui supprime toute discussion sur la réalité et l'importance du préjudice.

En raison du caractère comminatoire qui lui est propre, une clause pénale n'est pas à qualifier de manifestement excessive en raison du seul fait qu'elle est supérieure au dommage subi.

Le juge ne peut déroger exceptionnellement à l'application de la clause pénale à la demande de l'une des parties que lorsqu'il est établi que la peine conventionnelle est manifestement excessive ou dérisoire, compte tenu notamment de l'écart objectivement considérable entre le montant de la somme prévue au contrat pour indemniser le dommage et la valeur de celui-ci, du profit effectivement retiré par le créancier de l'application de la clause pénale, de la situation concrète des parties et de l'attitude des parties au moment de l'exécution.

L'exercice du pouvoir exorbitant ainsi reconnu au juge de toucher à une convention demeure exceptionnel et limité. Pour apprécier le caractère manifestement excessif d'une clause pénale, le juge doit comparer le préjudice effectivement subi par le créancier et le montant de l'indemnité prévue.

La charge de la preuve du caractère manifestement excessif d'une clause appartient au débiteur de l'obligation contractuelle.

P. affirme que le préjudice concrètement subi par les époux M-F serait nul alors qu'ils auraient vendu leur maison à un prix bien supérieur à celui renseigné au compromis de vente.

Au vu des contestations émises par les parties intimées, cette affirmation reste à l'état d'une pure allégation.

A défaut d'éléments tangibles permettant de conclure au caractère manifestement excessif de la clause pénale, il n'y a pas lieu à réduction.

L'appel incident est dès lors fondé et il y a lieu, par réformation du jugement entrepris, de condamner P. à payer aux époux M-F le montant de 41.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2017 jusqu'à solde.

Les demandes accessoires

P. demande, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour la première instance et de 2.000,- euros pour l'instance d'appel.

Les époux M-F demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 6.000,- euros pour les deux instances.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il y a lieu de confirmer le premier jugement en ce qu'une indemnité de procédure de 1.500,- euros a été allouée aux époux M-F.

Il serait inéquitable de laisser à la seule charge des parties intimées tous les frais d'avocat qu'elles ont dû exposer en instance d'appel. Il y a lieu de condamner P. à leur payer une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour l'instance d'appel.

P. ayant succombé dans toutes ses prétentions, il doit être débouté de ses demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident fondé ;

condamne P. à payer à M. et à F. le montant de 41.000,- euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 août 2017 jusqu'à solde ;

condamne P. à payer à M. et à F. une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour l'instance d'appel ;

déboute P. de ses prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

condamne P. aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.